



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**FAKULTA STAVEBNÍ**

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

**ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ**

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

**ANALÝZA REALITNÍHO TRHU VE VYBRANÉ LOKALITĚ**

ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET IN SELECTED LOCALITIES

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

BACHELOR'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

Monika Škrabanová

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

Ing. EVA VÍTKOVÁ, Ph.D.

**BRNO 2021**



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

## FAKULTA STAVEBNÍ

<b>Studijní program</b>	B3607 Stavební inženýrství
<b>Typ studijního programu</b>	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
<b>Studijní obor</b>	3607R038 Management stavebnictví
<b>Pracoviště</b>	Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

<b>Student</b>	Monika Škrabanová
<b>Název</b>	Analýza realitního trhu ve vybrané lokalitě
<b>Vedoucí práce</b>	Ing. Eva Vítková, Ph.D.
<b>Datum zadání</b>	30. 11. 2020
<b>Datum odevzdání</b>	28. 5. 2021

V Brně dne 30. 11. 2020

---

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

---

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.  
Děkan Fakulty stavební VUT

## **PODKLADY A LITERATURA**

- 1) Bradáč, A.; Fiala, J.; Rádce majitele nemovitostí, Linde Praha, 2006
- 2) Bradáč, A. Oceňování nemovitostí, CERM, 2004
- 3) Zákon o oceňování majetku č.151/1997 Sb.
- 4) Ort, P.; Ortová Šeflová, O.; Oceňování nemovitostí v praxi, Leges, 2017, ISBN 978-80-7502-234-9
- 5) Schneiderová-Heralová, R.; Oceňování nemovitých věcí (tržní hodnota, administrativní cena), 1. vydání, Praha: FINECO, 2015, ISBN 978-80-86590-14-1

## **ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ**

Zadání práce:

1. Identifikace nemovitostí
2. Charakteristika realitního trhu
3. Faktory ovlivňující realitní trh
4. Případová studie

Cílem práce: Popsat realitní trh ve vybraných lokalitách a analyzovat jej z hlediska jednotlivých bytových kategorií.

Výstupem práce: Stanovit ve vybraných lokalitách na základě průzkumu nabídkové ceny bytových kategorií.

## **STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část závěrečné práce zpracovaná podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (povinná součást závěrečné práce).
2. Přílohy textové části závěrečné práce zpracované podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání, a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (nepovinná součást závěrečné práce v případě, že přílohy nejsou součástí textové části závěrečné práce, ale textovou část doplňují).

---

Ing. Eva Vítková, Ph.D.

Vedoucí bakalářské práce

## **ABSTRAKT**

Bakalářská práce se zabývá analýzou realitního trhu ve vybraných lokalitách. Konkrétně se jedná o město Olomouc, Zlín, Liberec a Hradec Králové. Hlavním záměrem je porovnat průměrné ceny bytů dle dispozic a následně je porovnat i na území, kterému přísluší. V tomto případě území Moravy a území Čech. V první části vymezuje základní technické a ekonomické pojmy, které je potřeba znát. V druhé části se práce zabývá oceňováním nemovitostí, kde jsou popsány jeho základní metody. Třetí a poslední část teoretické oblasti je zaměřena na realitní trh a jsou představeni jeho účastníci. Je zde zmíněn i trh s byty či nájmy. Praktická část blíže představuje vybrané lokality a zpracovává nasbíraná data, ze kterých je následně provedena analýza.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

stavebnictví, realitní trh, cena, nabídka, nemovitost, byt, bytový dům, prodej

## **ABSTRACT**

The bachelor's thesis is an analysis of the real estate market in selected locations. Specifically, the city of Olomouc, Zlín, Liberec and Hradec Králové. The main idea is to compare average house prices according to dispositions and then compare them also in the territory to which they belong. In this case, the territory of Moravia and the territory of Bohemia. In the first part, it defines the basic technical and economic concepts that need to be known. In the second part, the work deals with property valuation, where its basic methods are described. The third and final part of the theoretical area is focused on the real estate market and introduced by its participants. The market for apartments or rentals is also mentioned. The practical part more closely represents the selected sites and processes the data collected, which is then analysed.

## **KEYWORDS**

building industry, real estate market, price, offer, property, flat, apartment house, sale

## **BIBLIOGRAFICKÁ CITACE**

Monika Škrabanová *Analýza realitního trhu ve vybrané lokalitě*. Brno, 2021. 83 s., 17 s. příl.

Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.

## **PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Analýza realitního trhu ve vybrané lokalitě* zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 28. 05. 2021

---

Monika Škrabanová  
autor práce

## **PODĚKOVÁNÍ**

Touto cestou bych v první řadě chtěla poděkovat především vedoucí mé bakalářské práce paní Ing. Evě Vítkové, Ph.D., za odborné vedení, ochotu, cenné rady a pomoc se zpracováním celé práce. Dále také svému příteli, který byl po mém boku, když jsem potřebovala jakoukoliv radu či pomoc. V neposlední řadě také mojí rodině, která mě podporovala a měla se mnou trpělivost po celou dobu mého studia.

# Obsah

<b>Obsah.....</b>	<b>8</b>
<b>Úvod.....</b>	<b>1</b>
<b>1 Základní pojmy, definice.....</b>	<b>1</b>
1.1 Katastr nemovitostí.....	1
1.1.1 Katastrální operát.....	2
1.1.2 Katastrální území.....	3
1.1.3 Katastrální mapa .....	3
1.2 Parcela .....	4
1.2.1 Stavební parcela.....	4
1.2.2 Pozemková parcela .....	4
1.2.3 Parcelní čísla.....	4
1.3 Pozemek .....	4
1.3.1 Pozemky pro účely oceňování.....	5
1.4 Nemovitost .....	5
1.5 Stavba .....	6
1.6 Budova.....	6
1.6.1 Budova bytová.....	7
1.6.2 Budova nebytová .....	7
1.7 Rodinný dům .....	7
1.8 Bytový dům .....	8
1.9 Jednotka .....	8
1.10 Byt.....	9
1.10.1 Garsonka.....	9
1.11 Nebytový prostor.....	9
1.12 Společné části domu.....	10
1.13 Obytná místnost.....	10
1.14 Podlahová plocha .....	10
1.15 Obytná plocha .....	10
1.16 Užitková plocha.....	11
1.17 Užitná plocha.....	11
1.18 Cena.....	11



1.18.1	Cena administrativní (zjištěná).....	12
1.18.2	Cena pořizovací (historická).....	12
1.18.3	Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena) .....	13
1.18.4	Cena obvyklá (obecná cena, tržní cena, obchodovatelná cena) .....	13
1.18.5	Vlastní cena (tržní) .....	13
1.18.6	Výchozí cena .....	13
1.18.7	Stopcena .....	14
1.18.8	Jednotková cena, základní cena.....	14
1.18.9	Cena sjednaná, kupní.....	14
1.19	Hodnota .....	14
1.19.1	Věcná hodnota .....	15
1.19.2	Výnosová hodnota .....	15
1.19.3	Likvidační hodnota .....	15
<b>2</b>	<b>Oceňování nemovitých věcí.....</b>	<b>16</b>
2.1	Oceňování nemovitostí.....	16
2.1.1	Administrativní oceňování .....	16
2.1.2	Tržní oceňování .....	16
2.2	Metody pro oceňování nemovitostí.....	17
2.2.1	Nákladová metoda .....	17
2.2.2	Porovnávací (srovnávací) metoda .....	18
2.2.3	Výnosová metoda .....	19
<b>3</b>	<b>Realitní trh.....</b>	<b>20</b>
3.1	Prodej, nákup, nájem a podnájem nemovitostí.....	21
3.1.1	Prodej/nákup.....	21
3.1.2	Nájem .....	21
3.1.3	Podnájem .....	21
3.2	Účastníci realitního trhu .....	22
3.2.1	Prodávající .....	22
3.2.2	Kupující .....	22
3.2.3	Uživatel.....	22
3.2.4	Stavebník .....	22
3.2.5	Stavební podnik .....	22

3.2.6	Investor .....	22
3.2.7	Developer.....	23
3.2.8	Realitní kancelář .....	23
3.2.9	Realitní makléř .....	23
3.2.10	Soudní znalec.....	23
3.2.11	Odhadce .....	23
3.2.12	Finanční instituce.....	23
3.2.13	Katastrální úřad.....	24
3.3	Trh s byty.....	24
3.3.1	Lokalita uvnitř České republiky .....	24
3.3.2	Lokalita uvnitř města .....	24
3.4	Trh s nájmy bytů.....	25
<b>4</b>	<b>Studie vybrané lokality .....</b>	<b>26</b>
4.1	Morava.....	26
4.1.1	Zlín .....	27
4.1.2	Olomouc .....	28
4.2	Čechy.....	29
4.2.1	Liberec .....	30
4.2.2	Hradec Králové.....	31
4.3	Shrnutí .....	32
<b>5</b>	<b>Analýza realitního trhu .....</b>	<b>33</b>
5.1	Nabídky prodeje bytů v jednotlivých lokalitách.....	33
5.1.1	Olomouc .....	34
5.1.2	Zlín .....	35
5.1.3	Liberec .....	36
5.1.4	Hradec Králové.....	37
5.2	Průměrná cena v daných lokalitách a jejich okolí za m <sup>2</sup> .....	38
5.3	Průměrná cena bytu za m <sup>2</sup> o dispozici 1+kk .....	38
5.4	Průměrná cena bytu o dispozici 1+1 .....	39
5.5	Průměrná cena bytu o dispozici 2+kk .....	40
5.6	Průměrná cena bytu o dispozici 2+1 .....	41
5.7	Průměrná cena bytu o dispozici 3+kk .....	42

5.8	Průměrná cena bytu o dispozici 3+1 .....	43
5.9	Průměrná cena bytu o dispozici 4+kk .....	45
5.10	Průměrná cena bytu o dispozici 4+1 .....	46
5.11	Shrnutí počtu nabídek bytů a jejich průměrných cen za m <sup>2</sup> .....	47
5.12	Počet nabídek bytů a jejich průměrné ceny za m <sup>2</sup> dle stavu .....	49
5.13	Počet nabídek bytů a jejich průměrné ceny za m <sup>2</sup> dle materiálu.....	51
5.14	Závěrečná analýza .....	53
<b>6</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>56</b>
<b>7</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>58</b>
<b>8</b>	<b>Seznam zkratk .....</b>	<b>66</b>
<b>9</b>	<b>Seznam obrázků .....</b>	<b>67</b>
<b>10</b>	<b>Seznam tabulek .....</b>	<b>69</b>
<b>11</b>	<b>Seznam grafů .....</b>	<b>70</b>
<b>12</b>	<b>Seznam příloh .....</b>	<b>71</b>

## Úvod

Téma Analýza realitního trhu ve vybrané lokalitě bylo vybráno pro svoji zajímavost, a hlavně pro svoji problematiku. Realitní trh, a právě hledání bytu či domu se týká většiny mladých lidí, kteří hledají bydlení, aby se mohli osamostatnit, nebo těch, kteří přijíždí do větších měst za prací, ale také se může jednat o rodiny s dětmi, kteří hledají větší bydlení. V neposlední řadě i lidé, kteří mají zájem investovat své prostředky do zajímavých věcí, konkrétně tedy bytů. Protože právě investice do bytu může být velmi zajímavý přivýdělek, jelikož ceny nájmu stále rostou.

Předmětem analýzy byly zvoleny čtyři lokality, a to na základě hlavně města Zlína, podle kterého byla vybrána jemu podobná města. Zohlednilo se tak několik faktorů. A to například rozloha, počet obyvatel, pracovní příležitost, ale také i nezaměstnanost. Jedná se o města Zlín, Olomouc, Liberec a Hradec Králové a jejich blízké okolí.

Hlavním záměrem je lokality porovnat dle území, kterému přísluší a zjistit, ve kterém lze pořídit byt za nejnižší průměrnou cenu za m<sup>2</sup>. Dále také porovnat byty z hlediska materiálu, ze kterého jsou postaveny a dle stavu, kterému odpovídají a v neposlední řadě zjistit, který byt je dle dispozice nejlevnější.

V teoretické části budou vymezeny základní pojmy, které je třeba znát v souvislosti s realitním trhem. Jednat se bude o pojmy technické, ekonomické, ale i metody využívané při oceňování nemovitostí. U všeho bude vysvětleno, co si pod daným pojmem představit a také, jak ho aplikovat. V praktické části se pak bude nacházet samotná analýza realitního trhu ve vybraných lokalitách a již zmíněné porovnání území, konkrétně tedy Moravy a Čech, v rámci těchto čtyř lokalit.

Tato bakalářská práce má nastínit aktuální situaci na realitním trhu a zjistit, jak se ceny bytů pohybují, a to jak v jednotlivých lokalitách, tak i na obou řešených územích. Zjistit i nejpříjemnější lokalitu pro možnou investici, stejně tak nejvhodnější bydlení pro mladé či rodiny.

# 1 Základní pojmy, definice

## 1.1 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí uvádí podrobnosti o nemovitostech v České republice. Obsahuje soupis, popis, polohové a geometrické určení nemovitostí. Představuje informační systém o pozemcích, stavebách, vybraných bytech, ale také nebytových prostorech, který je stále aktuální. Nalézá se zde i evidence vlastnických práv a dalších práv, které jsou stanoveny zákonem k nemovitostem. [1]

Je to zdroj ucelených informací sloužící k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daňové a poplatkové, dále k ochraně životního prostředí, nerostného bohatství, kulturních památek, a také jako zdroj informací pro vytváření dalších informačních systémů. [1]

V katastru se evidují:

- pozemky ve formě parcel
- budovy s číslem popisným nebo číslem evidenčním, jestliže nejsou prvkem pozemku nebo práva stavby
- budovy bez čísla popisného nebo čísla evidenčního, jestliže nejsou prvkem pozemku ani práva stavby, jsou základní stavbou na pozemku a nejsou drobné stavby [2]
- zvláštním předpisem dané stavby, spojeny pevným základem se zemí (Nelze je nijak upřesnit. Může to být třeba u jaderných elektráren chladící věž.)
- stavby stanovené zvláštním předpisem, spojeny pevným základem se zemí
- byty a nebytové prostory včetně těch rozestavěných [1]

Katastr obsahuje:

- geometrické určení nemovitostí a katastrálních území s jejich polohovým určením [3]

- druhy pozemků s čísly a výměry parcel, uvádí se zde i popisná a evidenční čísla staveb
- informace, které zprostředkují spojení s informačními systémy a vážou se ke katastru a také data pro účely daňové
- informace o právních vztazích společně s údaji o vlastnících a o dalších zúčastněných a také další data o právech k nemovitým věcem dle katastrálního zákona
- informace o polohových bodových polích a o místním a pomístním názvosloví [3]

Obsah katastru je zobrazován pro každé katastrální území zvlášť do tzv. katastrálních operátů. [3]

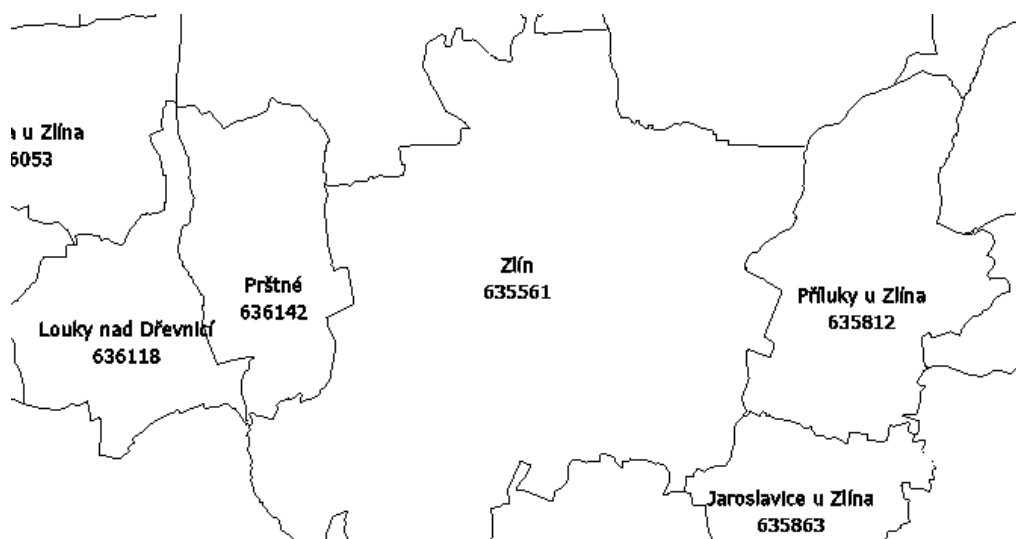
### **1.1.1 Katastrální operát**

Katastrální operát tvoří:

- Souhrn geodetických informací
  - Obsahuje katastrální mapu s příslušným číselným znázorněním.
- Souhrn popisných informací
  - Obsahuje informace o katastrálním území, parcelách, stavbách, vlastnících a jiných oprávněných a také o právních vztazích.
- Dokumentace výsledků šetření a měření
  - Slouží pro provedení a obnovení souboru geodetických informací, spolu se souborem místního a pomístního názvosloví
- Sbírka listin
  - Zobrazuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, díky nimž byl proveden zápis do katastru. [3]

### 1.1.2 Katastrální území

Místopisně uzavřený souhrn nemovitostí, které jsou evidované v katastru. [4]



**Obrázek 1-1 Mapa katastrálního území, zdroj, zpracování: [54]**

### 1.1.3 Katastrální mapa

Mapa velkého měřítka s polohopisem a popisem. Znázorňuje katastrální území a v něm všechny nemovitosti. V katastrální mapě se pozemky opatří parcelním číslem, značkou druhu pozemku a znázorňují se průmětem hranic do zobrazovací roviny. [4]



**Obrázek 1-2 Katastrální mapa, zdroj, zpracování: [55]**

## **1.2 Parcela**

Je to geometricky a polohově vymezený pozemek, opatřený parcelním číslem (popř. značkou), který je zobrazený svislým průmětem rozhraní pozemku v katastrální mapě.

[1]

Lze ji označit i jako část zemského povrchu, separovaný od sousedních částí hranicí:

- Územní správní jednotky
- Katastrálního území
- Vlastnickou
- Držby
- Druhů pozemku [5]

### **1.2.1 Stavební parcela**

Jedná se o parcelu, opatřenou typem pozemku, zastavěná plocha a nádvoří. [5]

### **1.2.2 Pozemková parcela**

Jakákoliv parcela, která nenese požadavky na stavební parcelu. [5]

### **1.2.3 Parcelní čísla**

Jsou to arabská čísla, využívané pro značení parcel. Možno je najít i v podobě zlomku. Všechna katastrální území mají odlišný číselný soubor parcelních čísel. Ne všechny mají jen jeden. Objevit se mohou i dva číselné soubory, které slouží pro rozdělení stavební a pozemkové parcely. [5]

## **1.3 Pozemek**

Část zemského povrchu, která může být pokryta čímkoliv (zemědělská půda, zastavěná plocha, vodní toky aj.). V ustanovení § 27 zákon č. 344/1992 Sb. je pozemek popsán jako část zemského povrchu separovaná od sousedních částí hranicí jako je popsáno výše (viz. kapitola 1.2). [4]



### 1.3.1 Pozemky pro účely oceňování

Pozemky pro účely oceňování podle zákona o oceňování majetku dělíme:

- Stavební pozemky
  - Nezastavěné
    - Nezastavěné pozemky určené k zastavení, které jsou dle druhu pozemku evidované v katastru nemovitostí.
  - Zastavěné
    - Pozemky, které nesou druh pozemku zastavěné plochy a nádvoří, druh pozemku ostatní plochy – staveniště, druh pozemku zahrady a ostatní plochy, které jsou zaznamenané v katastru nemovitostí.
    - Plochy pozemků, které jsou zastavěné stavbami, neřeší se záznam v katastru nemovitostí
- Zemědělské pozemky
  - Pozemky, které jsou vedené v katastru nemovitostí – orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina
- Lesní pozemky, zalesněné nelesní pozemky
- Pozemky zaznamenané v katastru nemovitostí jako vodní plochy.
- Jiné pozemky (např. močál, bažina) [3]

## 1.4 Nemovitost

Věci se dělí na movité a nemovité dle zákona č. 40/1964 Sb. Nemovité věci neboli nemovitosti jsou pozemky a stavby, které jsou pevně spojeny se zemí. Náleží k nim i věci, které jsou s nimi spojené a nelze je rozdělit. Tento zákon hovoří o tom, že taková stavba nenáleží pozemku. Např. rozestavěná stavba náleží k pozemku a připadá tak vlastníkově pozemku, dokud není evidovaná do katastru nemovitostí. Pak lze vlastníka změnit. [6]

Stavby, které nejsou pevně spojeny se zemí se neřadí mezi nemovitosti, ale patří k pozemku. Řadíme je tedy k věcem movitým. [6]

## **1.5 Stavba**

Zjednodušeně se dá popsat jako realizace nějakého nápadu za pomoci stavebních materiálů, stavebních prací a dokumentace projektu. Tedy vše, co vzniká stavební a montážní technologií. Dělí se podle funkce, typu a využití. [3], [6]

Jde o stavební objekt, určený typem a parcelním číslem příslušného pozemku, ovšem jestli je u něj vedené číslo popisné a evidenční, potom se uvádí tyto údaje. [3]

Stavba je považovaná za zrozenou ve chvíli, kdy stěny prvního nadzemního podlaží dosahují většinou jednoho metru. U některých staveb se bere celá výška stěn. Zánik stavby tedy nastává ve chvíli, kdy stěny nesplňují požadovanou výšku. [3]

Stavbou povolenou se rozumí zahájená stavba se záštitou stavebního úřadu. Tzn. že stavba nesmí být postavena bez stavebního povolení. Pokud by přece jen postavená byla, jedná se o stavbu nepovolenou. V takovém případě přichází následky dle stavebního zákona č.183/2006 Sb. § 129. Stavba nepovolená se často plete se stavbou neoprávněnou. Stavba neoprávněná je stavba postavená na pozemku, který není ve vlastnictví zřizovatele stavby a ani nemá povolení zde stavět. [7]

## **1.6 Budova**

Nadzemní stavba zvenku lemovaná převážně obvodovými zdmi s výplni otvorů, zastřešená a s nejméně dvěma užitkovými prostory. Výjimku tvoří haly. Budova musí být trvalá a pevně spojena se zemí. Jedná se tedy o nemovitou stavbu. Může se dělit na budovu hlavní a vedlejší. [7]

Pojem budova upravuje:

- zákon o katastru nemovitostí č. 344/1992 Sb. § 27, ve znění zákona č. 89/1996 Sb.
- zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. § 2

### 1.6.1 Budova bytová

Jedná se o takovou budovu, v které je nejméně polovina podlahové plochy určena jako obytná. (např. bytové domy, rodinné domy, domovy důchodců) [8]

### 1.6.2 Budova nebytová

Budova, která není využívána jako obytná. (např. dílny, výrobní, nemocnice) [8]

## 1.7 Rodinný dům

Je to stavba pro účely bydlení. Jedná se o budovu bytovou, ve které lze mít nejvíce 3 byty. Může obsahovat maximálně dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní a podkroví. [9]

Rodinné domy můžou být:

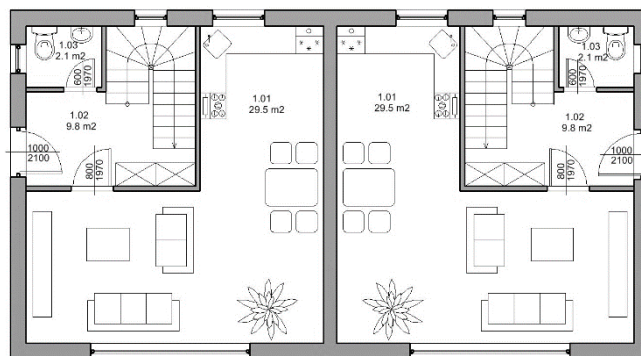
- rezidenční (jen pro obytné účely)
- polyfunkční (pro obytné účely, ale také pro jiné účely, a to třeba kanceláři, ordinací atd.) [9]

Dle urbanismu můžeme dělit na:

- Samostatně stojící – jeden samostatný izolovaný dům
- Dvojdomek – dva domy spojené jednou stěnou. Jsou zrcadlově převrácené a můžou být i podle stejného projektu [9]



Obrázek 1-3 Baťův dvojdomek, zdroj, zpracování: [56]



Obrázek 1-4 Půdorys rodinného dvojdomeku, zdroj, zpracování: [57]

- Čtyřdomek – typickým příkladem jsou Baťovy čtyřdomky ve Zlíně, které se dříve stavěly s mansardovou střechou. Dnes lze tyto domky najít převážně s plochou střechou. [9]



Obrázek 1-5 Baťův čtyřdomek s mansardovou střechou,  
zdroj, zpracování:[58]



Obrázek 1-6 Baťův čtyřdomek,  
zdroj, zpracování: [59]

- Řadový – domy, které se staví v jedné řadě vedle sebe a jsou spojeny bočními obvodovými zdmi
- Atriový – dům s atriem neboli uzavřeným dvorem (prostorem), který je lemovaný budovami, a to buď ze 3 nebo 4 stran
- Terasový [9]

## 1.8 Bytový dům

Je to stavba pro účely bydlení. Jedná se tak o budovu bytovou. Obsahuje 4 a více bytů se společnými prostory (vstupní hala, schodiště, chodba, sklepy, kolárny apod.). Součástí bytového domu lze najít i zahradu. [10]

## 1.9 Jednotka

Dříve dle zákona č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, se dal tento termín použít pro

*„byt, nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu“.* [7]

Ovšem dle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., §1159, jednotka udává byt a podíl na společných částech domu, jenž jsou nerozdělitelně spojeny. Lze ji tedy považovat za nemovitou věc. [11]

## 1.10 Byt

Byt představuje místnosti nebo i jednu samostatnou místnost pro účely bydlení. Jde o část domu, která není přímo spojená se společnými prostory a má k ní přístup jen vlastník nebo vlastníci bytu. Byt musí mít hlavně vlastní vstup, předsíň, obytný prostor, kuchyni nebo prostor určený k vaření, prostor pro koupelnu a toaletu. Za součást bytu nelze považovat sklep nebo komoru v suterénu. [7], [12]

Velikost bytu se určuje dle podlahové plochy v m<sup>2</sup> a dispozicí bytu. Dispozice bytu:

- 1+0 (1 obytná místnost bez kuchyně i bez kuchyňského koutu)
- 1+kk (1 obytná místnost s kuchyňským koutem, předsíň, koupelna, toaleta)
- 1+1 (1 obytná místnost, kuchyně, předsíň, koupelna, toaleta)
- 2+kk (2 obytné místnosti z nichž jedna obsahuje kuchyňský kout, dále předsíň, koupelna, toaleta) [12]

A lze tak pokračovat dále a dále. Typů může být několik, vždy záleží na tom, zda typ obsahuje +0 (bez kuchyně i kuchyňského koutu), +kk (což značí, že jedna místnost obsahuje kuchyňský kout), nebo +1 (samostatně stojící kuchyně). Dále se může objevit i byt atypický, to znamená, že má jinou dispozici a nelze ho výše zmíněnými prvky určit.

### 1.10.1 Garsonka

Nejmenší byt, s jakým se můžeme setkat, kdy jeho podlahová plocha musí činit minimálně 16 m<sup>2</sup>. Je možno si ji představit jako jednu obytnou místnost s kuchyňským koutem, předsíní a sociálním zařízením. Jde tedy o dispozici bytu 1+kk. [13]

## 1.11 Nebytový prostor

Nebytový prostor, stejně jako byt, představuje místnosti nebo i jednu samostatnou místnost. Jen s rozdílem toho, že musí být určeny pro jiné účely než pro bydlení. Řadí se sem tedy kanceláře, obchodní prostory, sklady, garáže, restaurace, ordinace apod. Nebytovým prostorem nelze nazývat sklep, který patří k bytu a ani společné části domu jako je schodiště, chodba, sklepy, kolárna apod. [7]

### 1.12 Společné části domu

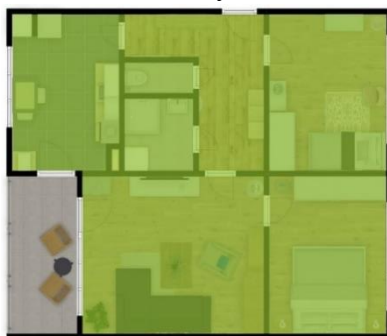
Jedná se o části v domě nebo i mimo dům, které jsou určeny pro společné užívání vlastníky bytových jednotek. Může se tedy jednat o schodiště, střechu, základy, chodby, balkony, terasy, prádelny, kotelny, kočárkárny, kolárny, vstupy, bazény, altány apod. [4]

### 1.13 Obytná místnost

Lze tak označit místnost, která je účelem k bydlení a má tak minimální rozlohu 8 m<sup>2</sup>. (např. obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, jídelna apod.). Místnost musí být přímo větraná, osvětlená a vytápěná. Kuchyni lze také považovat za místnost obytnou, ale to jen v případě že má plochu minimálně 8 m<sup>2</sup>. [14]

### 1.14 Podlahová plocha

Podlahovou plochou se rozumí plocha všech místností včetně všech konstrukčních prvků (nosné i nenosné zdi, sloupky, komíny apod.). Plocha je měřena od vnitřního líce stěny, která ohraničuje byt, a to včetně vestavěných skříní, zabudovaných van apod. [15]



Obrázek 1-7 Podlahová plocha, zdroj, zpracování: [15]

### 1.15 Obytná plocha

Obytná plocha označuje plochu obytných místností, které zaujímají více než 8 m<sup>2</sup>, a to včetně uvedené plochy. Lze tedy počítat i kuchyň, jestli splňuje uvedenou podmínku. [15]



Obrázek 1-8 Obytná plocha, zdroj, zpracování: [15]

### 1.16 Užitková plocha

Označuje celkovou plochu bytu včetně místností, které nejsou součástí bytu, ale náleží nájemci. Neplatí to pro společné části domu, a to i včetně sklepů. [15]

Tato plocha se již nepoužívá a používat by se už neměla. Upravovala ji dříve vyhláška č. 85/1997 Sb., která byla zrušena 1.1.2011 a je tak dnes už neplatná. [15]

### 1.17 Užitná plocha

Užitná plocha označuje vnitřní plochu budov, bytů bez konstrukčních prvků (jako jsou zdi, sloupy, komíny, šachty apod.), dále také bez ploch, které zaujímá topení nebo klimatizace a ploch zahrnujících výtah, eskalátor nebo schodišťovou šachtu. Součástí celkové užitné plochy jsou i sklepy nebo společné části domu. [15]



Obrázek 1-9 Užitná plocha, zdroj, zpracování: [15]

### 1.18 Cena

Cenou se dle zákona č. 526/1996 Sb., o cenách, rozumí

*„peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená k jiným účelům než k prodeji.“* [3]

Je možné ji tedy chápat jako požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou hodnotu služby nebo zboží vyjádřenou v penězích, a to mezi prodávajícím a nakupujícím. [3], [16]

Ovlivňuje ji například velikost nemovitosti, dále také poloha, vybavení, využitelnost, přístup, ale třeba i tím, jak rychle chce prodávající nemovitost prodat. [7]

Existuje několik druhů cen a to:

- Cena administrativní (zjišťovací)
- Cena pořizovací (historická)
- Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)
- Cena obvyklá (obecná cena, tržní cena, obchodovatelná cena)
- Vlastní cena (tržní)
- Výchozí cena
- Stopcena
- Jednotková cena, základní cena
- Cena sjednaná, kupní [4]

#### **1.18.1 Cena administrativní (zjištěná)**

Zjištěnou cenou rozumíme cenu stanovenou cenovým předpisem. Odkazuje se na ni zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. [4], [17]

V současné době tržní ekonomiky je cena administrativní používána nejvíce pro tzv. daňovou spravedlnost, což znamená, aby nenastalo znevýhodnění nebo zvýhodnění plátce daně. Tedy třeba základ daně z nabytí nemovitostí, pokud ji chce stát zjistit, musí si pohlídat, aby plátcí daně v kupních smlouvách neuvedli nízké kupní ceny a neusilovali o podvodné zmírnění své daňové povinnosti. Základem daně z nabytí nemovitostí je tak kupní cena, a právě v téhle chvíli je jistotou cena zjištěná, která musí být větší nebo rovna kupní ceně. [17]

#### **1.18.2 Cena pořizovací (historická)**

Cena, za kterou byla věc koupena v době jejího pořízení bez odečteného opotřebení. U stavby se jedná o cenu v době jejího postavení. Nalézt se dá třeba v účetní evidenci. [3]



### **1.18.3 Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)**

Je to cena, která říká výši, za kterou lze pořídit totožnou nebo srovnatelnou věc bez odečtení opotřebení v době ocenění. U staveb ji lze zjistit za pomoci technicko hospodářských ukazatelů – jednotkové ceny za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy apod., lze ho tedy nazvat nejpoužívanějším způsobem. Dále se taky může využít podrobný položkový rozpočet nebo ji stanovit za pomoci agregovaných položek. [3]

### **1.18.4 Cena obvyklá (obecná cena, tržní cena, obchodovatelná cena)**

Dříve používaná obecná cena dnes obvyklá – tržní cena. Rozumí se jí cena na volném trhu, za kterou lze totožnou nebo srovnatelnou věc koupit nebo prodat v daném čase a místě. Možno ji chápat jako cenu dohodnutou mezi kupujícím a prodávajícím, za kterou uzavřou obchod. [4], [18]

Lze ji zjistit srovnáním s obchody podobných věcí v daném čase a místě, ovšem jen pokud k tomu máme potřebné informace, jinak tuto metodu nelze použít. [3]

Neexistuje metoda, která by byla schopná obvyklou cenu nemovitosti jednoznačně určit. Je možné ji ale alespoň trochu přiblížit:

- Nákladovou metodou
- Výnosovou metodou
- Porovnávací (srovnávací) metodou [7]

### **1.18.5 Vlastní cena (tržní)**

Vlastní tržní cena se stanovuje až při samotném obchodu a většinou je i výrazně rozdílná od ceny zjištěné. Neexistuje však způsob, jak ji přesně určit. Díky tomu zavedla Komerční banka termín „tržní cena v tísní“, za kterou pak lze věc rychle prodat. [3]

### **1.18.6 Výchozí cena**

Výchozí cena se používá pro novou stavbu. Může se jednat o nějakou z již zmíněných cen, ale taky o některou z hodnot (výnosová, věcná) bez odečtení opotřebení, tj. cena nákladová. [3]

### **1.18.7 Stopcena**

Stopcenou se rozumí cena, kterou nebylo možné překročit. Její stanovení není dáno žádnou oficiální metodikou. Třeba u pozemků se stopcena řídila dle cenových map. Ovšem pokud mapy nebyly k dispozici, zaváděla se náhradní metodika. Její princip byl, že se od výchozí ceny odečetlo přiměřené opotřebení. V dřívější době měla tato metodika velký úspěch, protože na tu dobu byla velmi dobře propracovaná, a proto se dále používala i pro stanovení výchozích cen staveb. [3]

Cena vznikla dle nařízení vlády č.175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen, a to dne 20.6.1939, kdy bylo zakázáno zvyšovat ceny. O několik let poté byla cena zrušena. [3]

### **1.18.8 Jednotková cena, základní cena**

Cena, kterou stanovíme za jednotku. (m, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, ks, ha, t)

Mohou se zde objevit:

- JCS – jednotková cena srovnávacího objektu
- JCO – jednotková cena oceňovaného objektu
- ZCU – základní cena upravená (úprava ZC koeficienty, přírážky, srážky)
- ZC – základní ceny – jednotková cena [3]

### **1.18.9 Cena sjednaná, kupní**

Kupní cena neboli cena sjednaná je cena, která vzniká při obchodu nemovitosti mezi prodejcem a kupujícím. [3]

## **1.19 Hodnota**

„Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou.“ [4]

Může být ve stejné výši jako cena, ale nemusí tomu tak být, liší se vlastnostmi a závisí na metodě použití. [19]

„Hodnota je tedy obrazem návrhu či názoru, zatímco cena je dosažený a realizovaný fakt.“ [19]

Lze ji jednoduše popsat jako odhadovanou, nepředstavuje tudíž přesné číslo. K datu odhadu, hodnota udává užitek majitele určité věci nebo služby. Jedná se o peněžní vztah mezi zbožím/službami a prodávajícími/kupujícími. U každé hodnoty můžeme nalézt jiné číslo, nicméně záleží na tom, jak jsou určeny. Rozlišuje se tedy např. hodnota věcná, výnosová, střední, tržní, likvidační apod. Proto je velmi důležité při oceňování přesně stanovit o jakou hodnotu se jedná. [3]

#### **1.19.1 Věcná hodnota**

Věcnou hodnotou se rozumí reprodukční cena určité věci, snižená o přiměřené opotřebení stářím a o náklady na opravu vad. Jednoduše ji lze nazvat jako časovou cenou věci. [4]

#### **1.19.2 Výnosová hodnota**

Pod pojmem výnosová hodnota si lze představit očekávané výnosy z nemovitosti. Lze ji nazvat i jako jistinu, kterou je třeba uložit při stanovené úrokové sazbě, aby se úroky z jistiny rovnaly čistému výnosu z nemovitosti. [3]

#### **1.19.3 Likvidační hodnota**

Tato hodnota se stanovuje v případě likvidace podniku pro prodej jeho jednotlivých nemovitostí. Představuje cenu nemovitosti, včetně nákladů na potřebné změny. [3]

## 2 Oceňování nemovitých věcí

### 2.1 Oceňování nemovitostí

Oceňování je soubor činností, kdy se předmětu, souboru předmětů, práv apod. stanovuje peněžní hodnota. Velmi důležité je umět odlišit termíny cena a hodnota. Může se využít pro mnoho účelů (pojištění nemovitostí, dědictví, úvěrové řízení, výpočet daňového základu apod.) [3]

Jedná se o postup, jak lze nemovitosti určit její hodnotu v penězích. V České republice se objevují dva postupy oceňování majetku. Nazývají se tržní oceňování a administrativní oceňování. [19]



Obrázek 2-1 Oceňování nemovitostí, zdroj, zpracování: [60]

#### 2.1.1 Administrativní oceňování

Dle zákona o oceňování majetku, a hlavně jeho prováděcí vyhlášky se stanovují postupy a kroky, které jsou jasně dané a definované pro administrativní oceňování. Je třeba dodržovat pravidla a využití vlastního názoru je zde omezeno. Výsledná cena by pak měla být jednoznačná. [19]

#### 2.1.2 Tržní oceňování

Jedná se o systematický proces. Zakládá se na hledání a analýze cenotvorných argumentů a také na zkoumání všech působících vlivů na hodnotu věci. Co se pravidel týká, tak tržní je pravý opak administrativního oceňování. To znamená, že v něm žádná pravidla a předem dané postupy nenajdeme. Záleží pak čistě na odbornosti odhadce, který ocenění provádí dle vědecky uznávaných metod. Těchto metod je hned několik, ovšem základní jsou jen tři. Volba, kterou metodu zvolit nebo jak je zkombinovat závisí už pouze na odhadci.

[19]

## 2.2 Metody pro oceňování nemovitostí

Základem všech tří metod jsou charakteristické vlastnosti věcí přesně určené vlastnickými právy a fyzickými vlastnostmi. Výnosová metoda vychází z vlastnických práv, nákladová metoda z fyzických vlastností věcí a porovnávací neboli srovnávací metoda vychází jak z vlastnických práv, tak z fyzických vlastností věcí. [19]

Nákladová metoda	Porovnávací metoda	Výnosová metoda
minulost	současnost	budoucnost
Náklady na pořízení nemovitosti v minulosti	Současné prodejní ceny podobných nemovitostí	Očekávaný výnos z nemovitosti

Tabulka 2-1 Metody pro oceňování nemovitostí, zdroj: [20], zpracování: vlastní

### 2.2.1 Nákladová metoda

Nákladovou metodou se rozumí spojitost mezi náklady a jejich uplatněním na trhu. Vychází z fyzických a technických vlastností věcí a z vynaložených nákladů. Výsledkem je časová cena neboli věcná hodnota, která se používá hlavně tam, kde nelze použít metodu výnosovou nebo porovnávací. [7], [17], [19]

Před rokem 1989 byla brána jako hlavní metoda pro oceňování budov, jelikož před tímto rokem žádný trh s nemovitými věcmi neexistoval. Tudíž výnosovou nebo porovnávací metodu nebylo možné oficiálně využít. [19]

Nejprve se odhadne tržní hodnota pozemku, jako by nebyl zastavěný a šlo jej podnikatelsky zhodnotit podle principu nejlepšího využití. Dalším krokem je odhad hodnoty nemovitosti, který je stanoven výpočtem reprodukčních nákladů s odečtením odhadu kumulovaných odpisů. Následně se obě hodnoty sečtou a výsledek představuje odhad hodnoty majetku. [3]

Pokud se jedná o snížení hodnoty je možné příčiny rozdělit do tří kategorií:

- Fyzické
- Funkční
- Externí [3]

### **2.2.2 Porovnávací (srovnávací) metoda**

Jedná se o nejčastěji využívanou metodu. Porovnává hodnoty oceňované nemovitosti s cenami relativně podobných nemovitostí, které byly předmětem již uskutečněných obchodů v nejbližším časovém období. Příkladem mohou být třeba byty, garáže, rodinné domy apod. Používá se hlavně pro ocenění pozemku. Zato u staveb jako jsou mosty, tunely apod. je tato metoda nepoužitelná. [17], [19]

Veřejné zdroje a databáze oceňovatelů jsou využívány pro získání informací o cenách. Ceny jsou pak následně upravovány podle různých koeficientů, které se odlišují v kvalitě, v umístění, vybavení atd. obou porovnávaných nemovitostí. [3]

Koeficienty se rozdělují dle:

- technického stavu
- polohy
- funkční využitelnosti
- vybavenosti
- dopravní dostupnosti
- rozlohy pozemku [3]

U porovnávací neboli srovnávací metody je potřeba, aby byly splněny dvě důležité podmínky jinak ji nelze použít. Jedná se o nutnost reálného obchodu posuzovaného majetku a dostupnost informací o skutečných kupních cenách. [17]

Je možné v ní najít dva typy porovnávání, a to přímé a nepřímé.

- 1) PŘÍMÉ – porovnávání se provádí se souborem vzorků
- 2) NEPŘÍMÉ – porovnávání se provádí s průměrnou hodnotou [20]

V České republice se nepřímý typ porovnávání nevyužívá, jelikož zde není kvalitní databáze průměrných cen. Zato ale třeba v USA takové databáze jsou a nepřímá metoda se běžně využívá. [20]

### 2.2.3 Výnosová metoda

Představuje rozdíl mezi diskontovanými příjmy z nájmu nebo provozu stavby získané za celou dobu její životnosti a diskontovanými výdaji (např. daň z nemovitosti, pojištění stavby). Její provedení je podle diskontovaného cash-flow s aplikací čisté současné hodnoty NPV. [3]

Zakládá se na příjmu z určité nemovitosti, který bude zaručen i do budoucna. Používá se hlavně u nemovitých i movitých věcí určených k pronájmu. Tedy třeba pro bytové domy, administrativní domy, automobily, nářadí apod. Ale také ji využívají investoři, kteří usilují o to, aby jejich investovaná peněžní suma zajistila co nejvyšší výnos. [19]

Změnit výnosy na současnou hodnotu můžeme dvěma způsoby:

- Diskontováním – metoda diskontovaných cash-flow
  - Je potřeba mít k dispozici budoucí výnosy (obvykle roční), jejichž výše nemusí být stejná. Výnosy se odúročí na jejich současné hodnoty (s použitím diskontní míry) a sečtou se. Výsledek pak tvoří výnosovou hodnotu nemovitosti. [21]
- Kapitalizováním
  - Využívá se, když je k dispozici jediný reprezentativní výnos.
  - Provádí se za pomoci kapitalizační míry s obsahem míry výnosů vloženého kapitálu a doby jeho návratnosti [21]

### 3 Realitní trh

Realitní trh je založen na obchodování s nemovitostmi. Ovšem ne vždy platí, že každá nemovitost je i stavbou nebo naopak. Třeba takový pozemek není stavbou, ale je nemovitostí, jelikož to není stavební dílo. Zjednodušeně lze říct, že každé stavební dílo je stavbou, ale nemovitostí je jen v případě, že je spojené pevně se zemí. [22]

Existuje několik základních principů fungování realitního trhu. Jejich pochopení je velmi zásadní k obchodování s nemovitostmi, ale také ke správné analýze realitního trhu. Patří mezi ně:

- Princip nabídky a poptávky – zájemce představuje poptávku a dané nemovitosti nabídku
- Princip očekávání – popisuje závislost mezi hodnotou a velikostí očekávaného užitku
- Princip substituce – říká, že při větším objemu nabízeného zboží (benzín, jogurt, prací prášek), bude větší zájem o zboží s nižší cenou
- Princip dynamiky a změny – konstatuje, že hodnota je veličinou dynamickou nikoliv statickou, což znamená že její výše se může v čase měnit
- Princip obětované příležitosti (neboli náklady ztracené příležitosti) - říká, že když kupující volí příležitost a tím nějakou variantu, která je pro něj ta nejlepší, obětuje druhou nejlepší variantu a definitivně ji ztratí
- Kontribuční princip – říká, že lze hodnotu aktiva vidět jako aritmetický součet jeho dílů (počítač = skříň + monitor + klávesnice + myš + reproduktory)
- Balanční princip – popisuje, že části aktiva se stabilizují v rovnováze (nákladní automobil – nosnost a výkon motoru)
- Princip konformity – projev tržního jevu, kdy v dané lokalitě nebo v daném tržním sektoru mají aktiva náchylnost k postupné shodě



- Princip gradace – lze ho najít jen ve spojení s realitním trhem. Popisuje, že u srovnatelných nemovitostí jsou ceny náchylné k růstu k epicentru výhody
- Princip optimální kvantity a kvality – Platí zde pravidlo, které říká, že větší objem stejného zboží totožné ceny je lepší než menší objem. Ovšem co se týká nemovitostí, tak zde pravidlo většinou neplatí, jelikož nemovitost nelze libovolně měnit neboli „doplnit“. [22]

### **3.1 Prodej, nákup, nájem a podnájem nemovitostí**

#### **3.1.1 Prodej/nákup**

Jedná se o obchod, při kterém dochází k přeměně zboží nebo služby za peněžní prostředky. Může se taky objevit tzv. barterový obchod, což znamená přeměnu zboží nebo služeb za jiné zboží nebo služby. Vzniká dohodou kupujícího a prodávajícího, kteří se dohodnou na určité ceně a zřizuje se kupní smlouva, která je v písemné formě a obsahuje podpisy obou stran. [23], [24]

#### **3.1.2 Nájem**

Nájem je typ vztahu, který vzniká uzavřením nájemní smlouvy. Uzavírá ji pronajímatel a nájemce. Společně se tak dohodnou na užívání dané věci nájemcem, za tzv. nájemné. Předmětem nájmu může být třeba dům, byt nebo i auto. [25]

Zjednodušeně je možné říct, že pronajímatel je člověk, který určitou věc vlastní a následně ji pronajímá a nájemce je člověk, který si za určitou peněžní sumu najímá danou věc. Pronajímat lze celé věci nebo jen jejich část. [25]

Význam nájmu je v podstatě dočasné užívání určité věci. Může se jednat o věci movité (vozidla), dále věci nemovité (stavby, byty nebo i nebytové prostory) a také může jít třeba i o soubor těchto věcí (více bytů, vozidel apod.). [25]

#### **3.1.3 Podnájem**

Pokud nájemce dále pronajímá určitou věc vzniká podnájem. Ovšem musí mít souhlas pronajímatele, že tak může činit. [35]

## **3.2 Účastníci realitního trhu**

### **3.2.1 Prodávající**

Prodávající představuje nabídku. Může se jednat buď o domácnosti, které prodávají své vlastnictví (byty, rodinné domy) nebo také o developery, kteří prodávají novostavby neboli jejich developerské projekty. Vše je realizováno za účelem zisku. [26]

Jedná se tedy o osobu, která za předem smlouvenou cenu v kupní smlouvě prodává stavbu a přenáší tím vlastnické právo na kupujícího. [27]

### **3.2.2 Kupující**

Kupující představuje poptávku. Zde se může jednat hlavně o rodiny neboli domácnosti, které hledají nemovitost pro vlastní potřebu. [26]

### **3.2.3 Uživatel**

Představuje osobu, která vlastní nebo využívá nemovitost k účelu bydlení nebo třeba k podnikání. [28]

### **3.2.4 Stavebník**

Zabývá se žádostí na stavební povolení a výstavbou nemovitosti (např. ohlášení provedení stavby nebo její samotnou realizaci). Může se jednat o fyzickou či právnickou osobu, ale také o investora nebo objednatele stavby. [6]

### **3.2.5 Stavební podnik**

Právnická osoba, která se účastní realizace nemovitostí. Jedná se o zhotovitele a dodavatele.

### **3.2.6 Investor**

Jedná se o právnickou nebo fyzickou osobu, která celou nemovitost financuje a zajišťuje její přípravu a realizaci. Investor je většinou vlastník nebo uživatel stavby. Může se jednat také o objednatele, zadavatele, stavebníka, developera nebo i kupujícího. [6]

### **3.2.7 Developer**

Developera lze nazvat i jako investora. Jedná se tedy o fyzickou a právnickou osobu, která své finanční prostředky vkládá do realizace nemovitosti (většinou se jedná hlavně o bytové domy a kancelářské budovy) a dohlíží na celý její průběh. Nemovitost pak slouží buď k dalšímu prodeji nebo k pronájmu. [29]

### **3.2.8 Realitní kancelář**

Realitní kancelář neboli zkráceně realitka je firma, která se stará o prodej, pronájem nebo koupi nemovitosti. Pracují zde lidé, kterým se říká realitní makléři. [30]

### **3.2.9 Realitní makléř**

Jedná se o fyzickou osobu, která provádí zákazníky celým procesem investice do nemovitosti. V České republice pozice realitního makléře patří do volných živností, což znamená, že není potřeba, aby splňoval různé certifikace a odbornou způsobilost. Makléř je za svou práci odměňován provizí z obchodu s nemovitostí, která činí 3-5 % z ceny prodeje nebo jeden až dva měsíční nájem. [31]

### **3.2.10 Soudní znalec**

Soudním znalcem se dle zákona č. 36/1976 Sb., zákon o znalcích a tlumočnících, rozumí osoba jmenovaná ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu. Tuto činnost může vykonávat pouze osoba zapsaná do seznamu znalců a tlumočníků. Jeho úkolem je zpracování znaleckého posudku, ten se používá nejčastěji pro vyřešení dědictví, odvod daně nebo pro stanovení reprodukční ceny. [32]

### **3.2.11 Odhadce**

Je to osoba, která provádí odhad tržní ceny nemovitosti. Ten je potřebný většinou z důvodů jako je: dědictví, darování, zvědavost, hypoteční úvěr, vyplacení spoluvlastníka a také třeba i prodej nebo nákup. [33]

### **3.2.12 Finanční instituce**

Jedná se hlavně o banky, ale také třeba i spořitelny, směnárny apod. Úkolem finančních institucí je obstarání, poskytnutí nebo uložení peněžních prostředků. [34]

### **3.2.13 Katastrální úřad**

Jedná se o úřad, jehož hlavní úlohou jsou záznamy do katastru nemovitostí.

## **3.3 Trh s byty**

Byty lze také nazvat jako rezidenční stavby, které označují stavby pro bydlení. Nejedná se ovšem pouze o byty. Pod pojmem rezidenční stavba se rozumí i třeba rodinné domy a objekty pro rekreaci (rekreační chaty). [22]

Z tržního hlediska je možné trh s byty rozlišovat dle lokality uvnitř České republiky a lokality uvnitř města. [22]

### **3.3.1 Lokalita uvnitř České republiky**

Jedná se o jednu z hlavních věcí ovlivňující výši tržní hodnoty a prodejnosti bytů. Čím je lokace žádanější tím je i tržní hodnota a prodejnost vyšší. Podle lokace lze trh s byty rozdělit následovně:

- Hlavní město (Praha) – převaha poptávky nad nabídkou
- Statutární město – města nad 100 000 obyvatel
- Lázeňská a rekreační města – např. Karlovy Vary, Špindlerův mlýn, Luhačovice
- Okresní města – např. Tábor, Chomutov, Jihlava, Vsetín, Uherské Hradiště
- Ostatní města a obce [22]

### **3.3.2 Lokalita uvnitř města**

Tato lokace je velmi zásadní ve velkých městech. Tedy především byty v hlavním městě nebo ve statutárních městech. V tomto případě je možné trh s byty rozdělit na:

- Byty v prémiových lokalitách
  - Jedná se o historická jádra měst, širší centrum a rezidenční čtvrti.  
V Praze tak můžeme označit Prahu 1, Prahu 2 a části Prahy 6 a 10 [22]

- Co se týká trhu, tak je zde nabídka hodně omezená a nelze ji zvětšit, jelikož takové lokality jsou plně zastavěny. Nové byty se tedy vyskytují jen výjimečně.
- Zajímavá situace nastala v Praze 1, kdy se objevily luxusní byty s realizovanou prodejní cenou vyšší než 460 000 Kč/m<sup>2</sup> a převýšily tak i podobné byty v Paříži či Londýně. [22]
- Developerské projekty
  - Představují byty v novostavbách bytových domů a většinou jsou i podobné zahraničnímu trhu. Hlavním faktorem je kvalita provedení a architektonické řešení projektu.
  - Díky realizaci dřívějších developerských projektů s hlavním cílem maximalizace zisku bez ohledu na architekturu apod. vznikly negativní prvky. Jedná se tak třeba o maximální zahuštění zástavby, minimální občanská vybavenost, nevyřešená dopravní dostupnost a nízká kvalita projektů a materiálů. [22]
- Byty v panelových domech
  - Jedná se o byty postavené z železobetonových plošných dílců, vyráběné v panelárnách a seskládané na určitém místě.
  - Typickými kupci bytů v panelových domech jsou:
    - Vnitřní imigranti – lidé stěhující se za lepší práci do většího města (Praha, Brno)
    - Vnější emigranti (lidé z Číny, Vietnamu)
    - Mladé páry neboli mladé rodiny s dětmi [22]

### 3.4 Trh s nájmy bytů

Jedná se o nejvíce pronajímané nemovitosti. Lze je rozdělit na dlouhodobé (delší než 1 rok), sezónní (rekreační a turistická centra), jednodenní (AirBnB). [22]

## 4 Studie vybrané lokality

Předmětem analýzy jsou čtyři města v České republice. Dvě na území Moravy a dvě na území Čech. Jedná se tedy o města Zlín, Olomouc, Liberec a Hradec Králové. Tato byla vybrána hlavně z hlediska podobné rozlohy, ale také i podle počtu obyvatel a pracovní příležitosti.

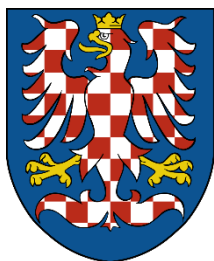
Vše se odvíjí od města Zlín, přestože nemá sobě rovné město, a to jak z hlediska rozlohy, tak i počtu obyvatel, a proto byla zvolena města, která jsou mu nejvíce podobná.

Území České republiky se dělí na tři regiony. Jedná se o Čechy, Moravu a Slezsko. Analýza bude zaměřena na porovnání měst v Čechách a na Moravě.

### 4.1 Morava

Jedná se o území, které se rozkládá na východ od území Čech a nese jméno po řece Moravě. Hraničí s regionem Čech, Slezskem a sousedícími státy jako Polsko, Rakousko a Slovensko. Jejím nejvyšším vrcholem je hora Praděd v Hrubém Jeseníku, která je 1491 m vysoká. Velmi známým pohořím jsou také Bílé Karpaty, Moravskoslezské Beskydy a Kralický Sněžník. Nachází se zde nížiny jako Hornomoravský úval, Dolnomoravský úval a Dyjsko-svratecký úval a řeky Morava, Dyje, Svratka, Bečva a Jihlava. [36]

Počet obyvatel se pohybuje kolem 3 921 716 – 4 021 012 a rozloha činí 22 349 km<sup>2</sup>. Hlavním a největším městem tohoto regionu je město Brno. Následuje město Ostrava, a dále již zmiňované město Olomouc a Zlín. [36], [37]



Obrázek 4-1 Moravský znak,  
zdroj, zpracování: [36]



Obrázek 4-2 Morava a moravské enklávy ve Slezsku,  
zdroj, zpracování: [36]

#### 4.1.1 Zlín

Jedná se o statutární město, známé také pod dřívějším názvem Gottwaldov. Žije zde bez mála 75 000 obyvatel a jeho rozloha je 102,83 km<sup>2</sup>. Nadmořská výška činí 230 m n. m. a je krajským městem Zlínského kraje. Nezaměstnanost zde k dubnu 2021 činí 3,30 % a průměrná hrubá měsíční mzda v roce 2020 v celém Zlínském kraji odpovídala 35 402,- Kč.

[38], [39], [49], [50]

Zlínský kraj se rozkládá na jihovýchodě České republiky a skládá se ze čtyř okresů. Jedná se o okres Zlín (ZL), Vsetín (VS), Kroměříž (KM) a Uherské Hradiště (UH). Nachází se zde lázeňské město Luhačovice, z kterého pochází známý léčivý pramen Vincentka, můžeme zde najít i třeba město Vizovice, kde se každoročně koná největší rockový festival s názvem Masters of Rock a také se zde vyrábí všem známá slivovice z výroby Rudolfa Jelínka. Dále třeba město Slušovice, které dříve bylo velmi proslulé díky JZD (Jednotným zemědělským družstvem) založené Františkem Čubou. Za zmínku stojí i město Uherské Hradiště, Valašské Meziříčí, Vsetín, Holešov, Otrokovice apod.

Ale zpět k samotnému městu Zlín. Poprvé se o něm psalo v roce 1322. Tomáš, Antonín a Anna Baťovi zde založili firmu na výrobu obuvi v roce 1894. V roce 1908 po smrti bratra firmu převzal Tomáš Baťa. Touto firmou poté celosvětově proslavil město Zlín. Firma byla natolik známá a rozsáhlá, že bylo nutné pro své zaměstnance postavit již zmíněné tzv. Baťovy domky. V tomto architektonickém duchu je vybudováno i celé město. Vznikl třeba areál Svit, mrakodrap 21 nebo třeba i Krajská nemocnice Tomáše Bati. Lze zde najít i známou Univerzitu Tomáše Bati, která nabízí širokou škálu zaměření. [38]



Obrázek 4-3 Místní části Zlína, zdroj, zpracování: [61]



Obrázek 4-4 Zlínský znak, zdroj, zpracování: [62]



Obrázek 4-5 Zlínský kraj, zdroj, zpracování: [63]

#### 4.1.2 Olomouc

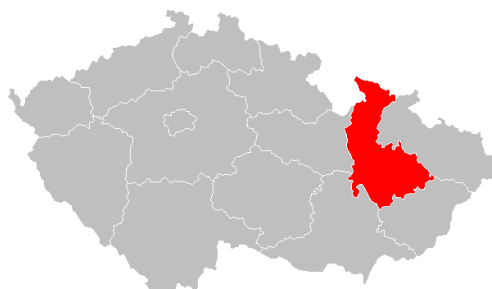
Rozkládá se v centru Moravy a jedná se o statutární město. Nutno zmínit, že jde o druhou největší památkovou rezervaci hned po Praze. Jeho rozloha činí 103,4 km<sup>2</sup> a žije zde kolem 100 700 obyvatel. Leží v nadmořské výšce 219 m n. m. a plní úlohu krajského města pro Olomoucký kraj. Nezaměstnanost k dubnu 2021 činí 4,47 % a průměrná hrubá měsíční mzda v roce 2020 v Olomouckém kraji odpovídala 32 654,- Kč. [40], [41], [49], [51]

V Olomouckém kraji se nachází hora Praděd ležící v pohoří Hrubý Jeseník a jedná se tak o jeho nejvyšší bod vysoký 1491 m. Lze zde najít i vodní elektrárnu Dlouhé stráně, hrad Bouzov, Hranickou propast a třeba i Javoříčské jeskyně. Území kraje se dělí na 5 okresů. Jde o okres Olomouc, Přerov, Prostějov, Šumperk a Jeseník. Vyskytuje se zde třeba město Litovel, kde sídlí známý pivovar Litovel, dále také město Loštice, odkud pochází Olomoucké tvarůžky. Za zmínku stojí i město Jeseník, Šumperk, Šternberk, Prostějov, Přerov, Hranice atd. [42]

Od roku 1716 byla v Olomouci zahájena stavba sloupu Nejsvětější Trojice. Dokončena byla v roce 1754 a samotná výstavba tedy trvala 38 let. Nachází se na Dolním náměstí a od roku 2000 je považován za památku spadající do organizace UNESCO. Mezi významné památky tohoto města můžeme zařadit například i Olomoucký orloj. Město Olomouc se pyšní prestižní Univerzitou Palackého s rozsáhlou nabídkou studijních programů. [40]



Obrázek 4-6 Olomoucký znak, zdroj, zpracování: [64]



Obrázek 4-7 Olomoucký kraj, zdroj, zpracování: [65]





Obrázek 4-8 Městské části Olomouce, zdroj, zpracování: [64]

## 4.2 Čechy

Jedná se o území rozkládající se v západní části České republiky. Čechy jsou ohraničeny územím Moravy a státy jako je Polsko, Rakousko a také zaujímají nejdelší hranici ČR s Německem. Jeho rozloha činí 52 065 km<sup>2</sup> a žije zde zhruba 6 500 000 obyvatel.

[43]

Nachází se zde nejvyšší hora České republiky, která nese název Sněžka a svou výškou dosahuje 1603 m n. m., dále také velmi významné řeky Labe a Vltava. Horské zastoupení tu tvoří Krušné hory s nejvyšší horou Klínovec, Krkonoše s již zmíněnou horou Sněžkou, České středohoří s horou Milešovkou a dále také Lužické hory, Orlické hory, Šumava atd. Je možné zde najít i hlavní město České republiky, které nese název Praha. Ovšem za zmínku také stojí další důležitá města jako Pardubice, Plzeň, lázeňské město Karlovy Vary, České Budějovice a také města, které jsou předmětem analýzy, a to Liberec a Hradec Králové. [43]



Obrázek 4-9 Znak Čech, zdroj, zpracování: [43]



Obrázek 4-10 Území Čech, zdroj, zpracování: [43]

### 4.2.1 Liberec

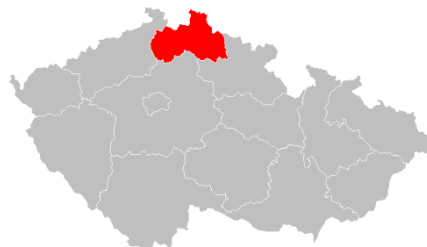
Město Liberec nalezneme v severní části Čech v blízkosti polských hranic. Rozkládá se na 106,1 km<sup>2</sup> a žije zde bez mála 106 000 obyvatel. Jedná se o statutární město a také se pyšní pátou příčkou v žebříčku největších měst. Leží v Libereckém kraji a zaujímá roli jeho krajského města. Nachází se zde Technická univerzita, kterou tvoří sedm fakult. Nezaměstnanost zde k dubnu 2021 činí 4,41 % a průměrná hrubá měsíční mzda v roce 2020 v kraji odpovídala 33 048,- Kč. [44], [45], [49], [52]

V Libereckém kraji leží hora Ještěd s výškou 1012 m, která se rozkládá jihozápadně od Liberce. Nejvyšším bodem kraje je vrchol Kotel vysoký 1 435 m. Dále je zde možné najít Jizerské hory, Krkonošsko-jesenickou subprovincii a třeba i Lužické hory. Žije zde skoro 445 000 obyvatel a jeho rozloha činí 3 163 km<sup>2</sup>. Jedná se o druhý nejmenší kraj v České republice hned po Praze. Můžeme zde najít města jako je Jablonec nad Nisou, Česká Lípa, Turnov, Semily, Frýdlant atd. [46]

Co se týče Liberce, tak se zde nachází velmi známé zoo s bílými tygry s názvem Zoo Liberec. Mezi významné památky patří třeba radnice a Valdštejnské domky ze 17. století. Za zmínku však také stojí Liberecký zámek z 80. let 16. století. [44], [45]



**Obrázek 4-11 Znak Liberce,**  
zdroj, zpracování: [44]



**Obrázek 4-12 Liberecký kraj,**  
**zdroj, zpracování: [66]**



**Obrázek 4-13 Katastrální území Liberce, zdroj, zpracování: [44]**

#### 4.2.2 Hradec Králové

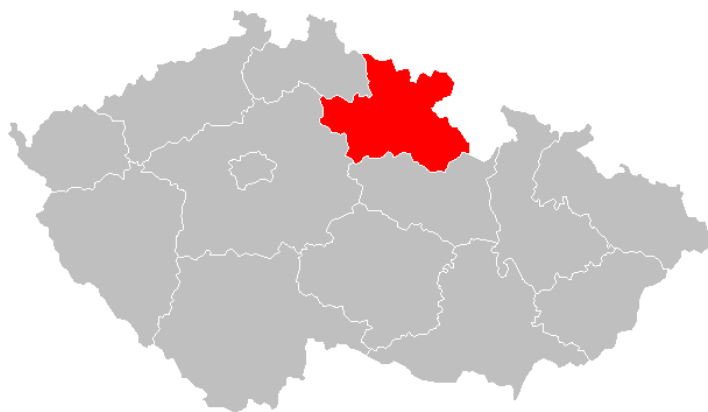
Jedná se o město, které leží na soutoku řek Labe a Orlice. Žije zde kolem 93 000 obyvatel a rozkládá se na ploše 105,69 km<sup>2</sup>. Nazývá se též statutární město a také krajské město Královéhradeckého kraje. Lze ho nazvat i jako univerzitní město. Nachází se zde Univerzita Hradec Králové, kterou tvoří čtyři fakulty (pedagogická, filozofická, přírodovědecká, informatiky a managementu), dále Univerzita obrany (Fakulta vojenského zdravotnictví) a Univerzita Karlova (Lékařská fakulta a Farmaceutická fakulta). Nezaměstnanost zde k dubnu 2021 činí 3,32 % a průměrná hrubá měsíční mzda v roce 2020 v kraji tvořila 33 074,- Kč. [47], [49], [53]

Každoročně se zde pořádají festivaly s názvem Rock for People nebo Hip Hop Kemp. Hradec Králové dominuje i řadou památek jako je například Bílá věž, katedrála sv. Ducha a Stará radnice, které leží v samotném centru města na Velkém náměstí. [47]

Samotný Královéhradecký kraj se rozkládá na severovýchodě Čech a zaujímá plochu 4 759 km<sup>2</sup>. Počet obyvatel se zde pohybuje kolem 552 000. Kraj se pyšní již výše zmiňovaným nejvyšším vrcholem Česka s názvem Sněžka, který leží v Krkonošském národním parku. Dále se zde nachází třeba Adršpašsko-teplické skály, Krkonošsko-jesenická subprovincie, Orlické hory a CHKO Broumovsko. Za zmínku stojí i města jako Dvůr Králové nad Labem, kde se nachází velký Safari Park Dvůr Králové, dále také Nové Město nad Metují, Trutnov, Jičín, Rychnov pod Kněžnou, Špindlerův Mlýn a třeba i Pec pod Sněžkou. [48]



Obrázek 4-14 Znak Hradec Králové,  
zdroj, zpracování: [47]



Obrázek 4-15 Královéhradecký kraj,  
zdroj, zpracování: [67]



Obrázek 4-16 Katastrální území Hradce Králové, zdroj, zpracování: [47]

### 4.3 Shrnutí

Rozborem těchto čtyř měst lze říct, že se každé pyšní rozsáhlou nabídkou studia na vysokých školách, tudíž i velkým počtem studentů dojíždějících právě do každého jednoho města. Možná tak předpokládat i velký zájem studentů o ubytování. Ačkoliv jsou všechna města rozlohou shodná, co se obyvatel týče, tak jejich osídlení je rozdílné. Což lze přiřadit zejména Zlínu, jehož počet obyvatel činí bez mála 75 000, na rozdíl od ostatních tří měst, které jsou ve svém počtu obyvatel srovnatelné.

Co se týče pracovní příležitosti je důležité zmínit, že v každém městě se nachází mnoho velkých firem tudíž i velká pracovní příležitost. Lze tak předpokládat i velké množství poptávek na bydlení od zaměstnanců těchto firem, kteří do měst přijedou za prací.

	Město	Rozloha	Počet obyvatel	Nadmořská výška
MORAVA	Zlín	102,83	74 935	230 m n. m.
	Olomouc	103,33	100 663	219 m n. m.
ČECHY	Liberec	106,09	104 802	374 m n. m.
	Hradec Králové	105,69	92 939	235 m n. m.

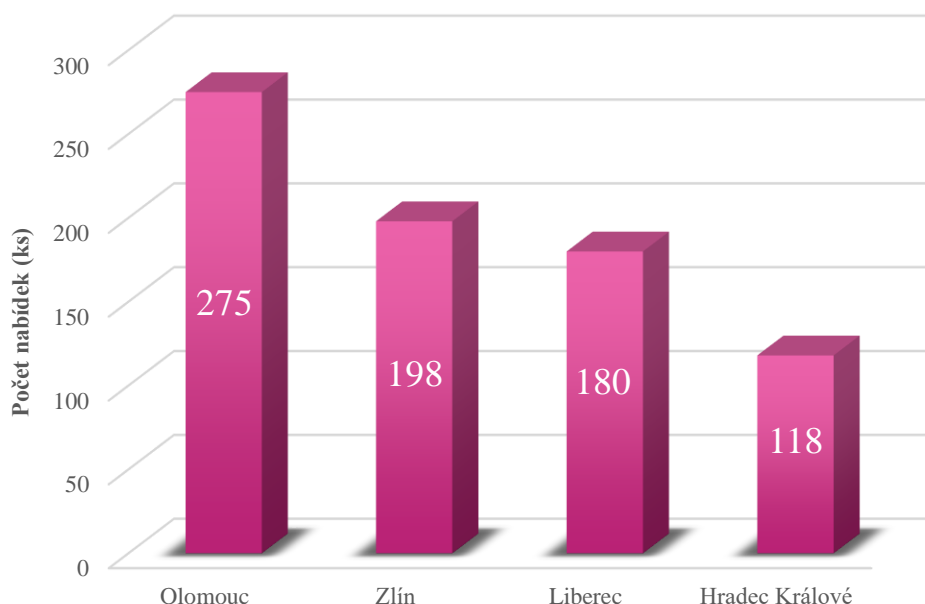
Tabulka 4-1 Porovnání měst, zdroj: [39], [41], [45], [46], zpracování: vlastní

## 5 Analýza realitního trhu

Předmětem analýzy, jak bylo zmíněno, jsou čtyři města a jejich blízké okolí, ve kterých byl proveden výzkum nabídky prodeje bytů. Všechny nabídky prodeje bytů v těchto městech byly sbírány z webových prohlížečů realitních kanceláří, a to od října konkrétně tedy od 2. 10. 2020 do 14. 2. 2021. Celkem bylo nalezeno 771 nabídek prodeje bytů. Byty byly tříděny dle dispozice a výzkum probíhal na základě dat jako je rozloha bytu v m<sup>2</sup>, podlaží, materiál, ze kterého je byt vystavěn, dále vybavenost bytu, umístění bytu a v neposlední řadě stav bytu. Nejdůležitější v celém výzkumu je ovšem cena, podle které se celá analýza realizovala.

### 5.1 Nabídky prodeje bytů v jednotlivých lokalitách

Celá databáze obsahuje, jak je uvedeno výše 771 nabídek prodeje bytů. Z toho 275 bytů se nachází v Olomouci, 198 bytů ve Zlíně, 180 bytů v Liberci a 118 bytů v Hradci Králové. Bohužel i v tak obsáhlé databázi nebylo možné uskutečnit analýzu pro všechny dispozice těchto bytů v jednotlivých městech. Analýza byla provedena u dispozic, které obsahovaly čtyři a více nabídek. V Graf 5-1 je zobrazeno porovnání jednotlivých lokalit v rámci počtu nabídek.



Graf 5-1 Počet nabídek bytů ve městech, zdroj, zpracování: vlastní

### 5.1.1 Olomouc

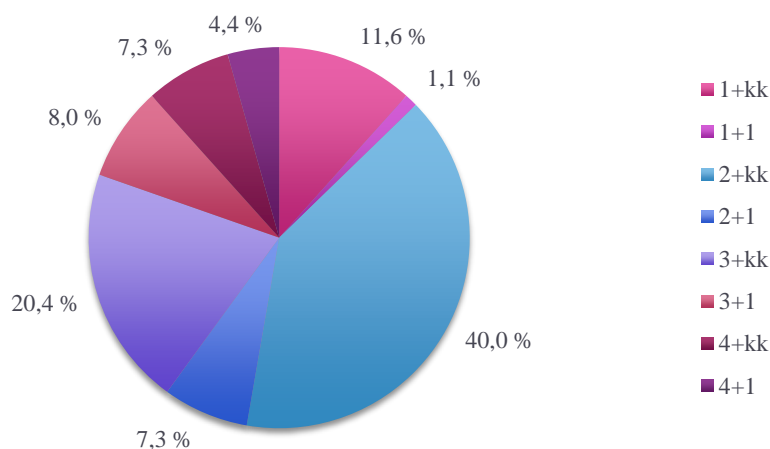
Ve městě Olomouc a jeho blízkém okolí se nachází největší počet nabídek ze všech zkoumaných měst, jedná se zde o 275 bytů. Trh s byty v tomto městě tvoří převážně novostavby, kterých je v této lokalitě opravdu hodně a v našem případě tvoří 209 nabídek. Dále se jedná o 46 bytů v původním stavu, 18 po rekonstrukci a 2 byty po částečné rekonstrukci.

Ovšem pokud se to rozdělí podle dispozice bylo nalezeno 32 bytů typu 1+kk, 3 byty typu 1+1, 110 bytů typu 2+kk, 20 bytů typu 2+1, 56 bytů typu 3+kk, 22 bytů typu 3+1, 20 bytů typu 4+kk a 12 bytů typu 4+1. Tyto počty jsou přehledně uvedeny v Tabulka 5-1, procentuální zastoupení je uvedeno v Graf 5-2. Co se týče bytů dispozice 1+1 nebyl nalezen potřebný počet bytů, tudíž v téhle kategorii Olomouc nelze analyzovat.

Jak je vidno, v Olomouci je značná převaha bytů o dispozici 2+kk, které tvoří 110 nabídek a zaujímají tak 40 % zastoupení ze všech nalezených bytů. Je ovšem důležité zdůraznit, že všechny tyto byty jsou nově postavené nebo ve výstavbě. Jedná se o několik developerských projektů. Příkladem mohou být třeba Byty Šibeník, Byty Wolkerka a Green Wall Tomkova.

Dispozice	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+kk	4+1
Počet (ks)	32	3	110	20	56	22	20	12
Procento	11,6 %	1,1 %	40,0 %	7,3 %	20,4 %	8,0 %	7,3 %	4,4 %
Celkem (ks)	275							

Tabulka 5-1 Počet nabídek a jeho procentuální zastoupení, zdroj, zpracování: vlastní



Graf 5-2 Procentuální zastoupení nabídek, zdroj, zpracování: vlastní

### 5.1.2 Zlín

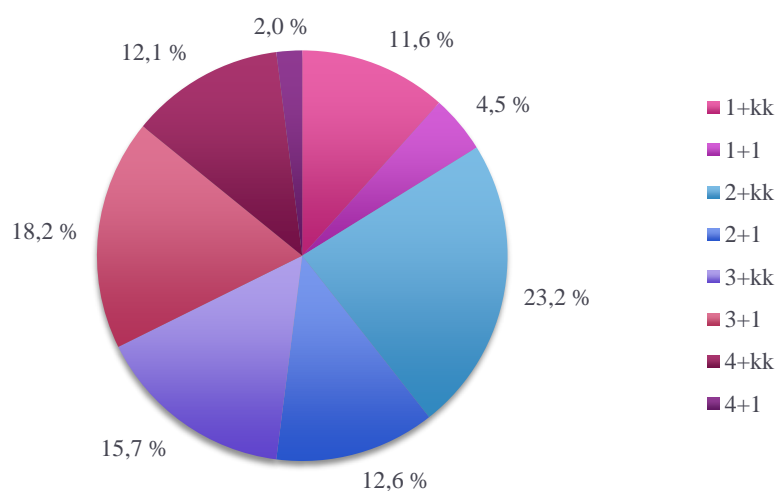
Druhý největší nalezený počet nabídek prodeje bytů se nachází ve městě Zlín a jeho blízkého okolí a dosahuje hodnoty 198 bytů. Z toho 23 bytů typu 1+kk, 9 bytů typu 1+1, 46 bytů typu 2+kk, 25 bytů typu 2+1, 31 bytů typu 3+kk, 36 bytů typu 3+1, 24 bytů typu 4+kk a 4 byty typu 4+1. Tyto údaje jsou uvedeny v Tabulka 5-2 a jejich procentuální zastoupení nalezneme v Graf 5-3.

Ve Zlíně se staví velké množství novostaveb bytových domů, a to znamená velký počet nových bytů, což i z analýzy vyplývá. Konkrétně se jedná o 111 bytů v novém stavu. Byty v původním stavu tvoří 58 bytů. Jedná se o byty ve velmi dobrém, dobrém stavu nebo ve stavu před rekonstrukcí. Dále bylo nalezeno 24 bytů po rekonstrukci a 5 bytů po částečné rekonstrukci.

Probíhá zde výstavba několika nových bytových domů. Jedná se o developerské projekty, které jsou realizovány převážně v centru Zlína. Příkladem je například Rezidence Ševcovská, Rezidence Bartoška, Park Tower, Rezidence Sadová, Bytový dům Čepkovská, Riverfront Gardens a další.

Dispozice	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+kk	4+1
Počet (ks)	23	9	46	25	31	36	24	4
Procento	11,6 %	4,5 %	23,2 %	12,6 %	15,7 %	18,2 %	12,1 %	2,0 %
Celkem (ks)	198							

Tabulka 5-2 Počet nabídek a jeho procentuální zastoupení, zdroj, zpracování: vlastní



Graf 5-3 Procentuální zastoupení nabídek, zdroj, zpracování: vlastní

### 5.1.3 Liberec

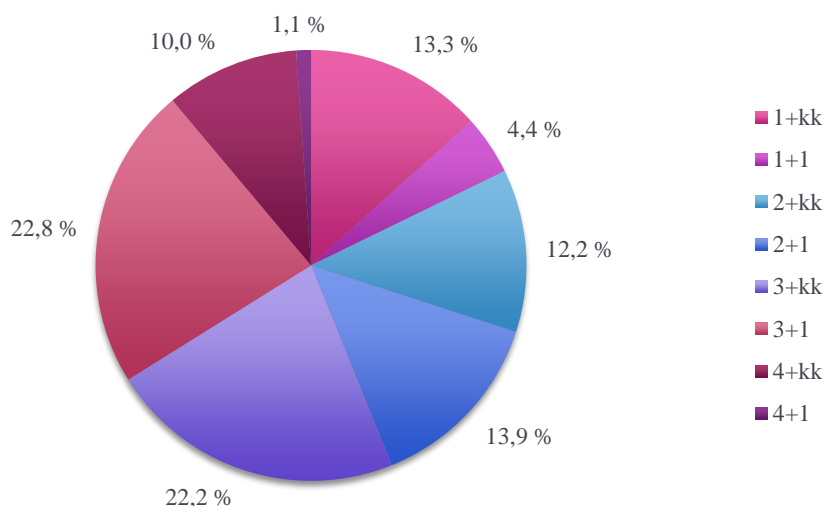
Další ze zkoumaných měst je město Liberec a blízké okolí, zde bylo nalezeno 180 nabídek prodeje bytů. Celá databáze se dělí dle dispozice bytů, a to na byty typu 1+kk, které tvoří 24 nabídek, dále se zde nachází 8 nabídek bytů typu 1+1, 22 nabídek bytů typu 2+kk, 25 nabídek bytů typu 2+1, 40 nabídek bytů typu 3+kk, 41 nabídek bytů typu 3+1, 18 nabídek bytů typu 4+kk a 2 nabídky bytů typu 4+1, kterou jako jedinou kategorii z databáze nelze analyzovat, jelikož nebyl nalezen potřebný počet bytů. Tato nabídka je uvedena v Tabulka 5-3 a jejich procentuální zastoupení je znázorněno v Graf 5-4.

Nabídky byly rozděleny dle stavu bytů. U bytů v novém stavu, bytů v původním stavu a bytů po rekonstrukci bylo zjištěno, že je zde počet nalezených nabídek poměrně vyrovnaný. Co se bytů po částečné rekonstrukci týká, tvoří ji pouze 5 nabídek.

V Liberci je taktéž realizováno aktuálně několik developerských projektů. Projekty bytových domů, tvoří například o Viladomy Jizerská, Byty Ještěd, Maršíkova – rodinné byty, Rezidence Nábřeží, Rezidence Park Masarykova, Výhledy Kristián a další.

Dispozice	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+kk	4+1
Počet (ks)	24	8	22	25	40	41	18	2
Procento	13,3 %	4,4 %	12,2 %	13,9 %	22,2 %	22,8 %	10,0 %	1,1 %
Celkem (ks)	180							

Tabulka 5-3 Počet nabídek a jeho procentuální zastoupení, zdroj, zpracování: vlastní



Graf 5-4 Procentuální zastoupení nabídek, zdroj, zpracování: vlastní



#### 5.1.4 Hradec Králové

Posledním analyzovaným městem je město Hradec Králové a okolí. Nalezená databáze zde tvoří 118 nabídek, což je o 57 % méně než u města Olomouc. Jedná se tak o nejmenší počet nalezených nabídek prodeje bytů ze všech zkoumaných měst.

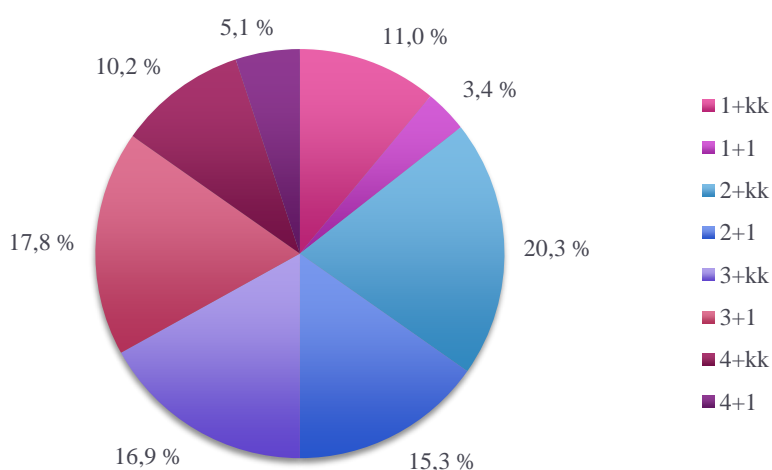
Pokud se celá databáze o 118 bytech rozdělí dle dispozic bytů, bude to vypadat následovně: 13 bytů typu 1+kk, 4 byty typu 1+1, 24 bytů typu 2+kk, 18 bytů typu 2+1, 20 bytů typu 3+kk, 21 bytů typu 3+1, 12 bytů typu 4+kk a 6 bytů typu 4+1. Celý výčet nalezneme v Tabulka 5-4 a jejich grafické procentuální znázornění v Graf 5-5.

Ohledně stavu bytů i zde lze říct, že se jedná o vyrovnaný počet nabídek, a to jak novostaveb, bytů v původním stavu tak i bytů po rekonstrukci. Byty po částečné rekonstrukci zde tvoří pouhé 2 nabídky.

V Hradci Králové je aktuálně ve výstavbě 10 developerských projektů, 10 plánovaných developerských projektů a 8 dokončených projektů zaměřených na bytové domy. Jedná se například o Rezidence Alessandria, Pilot, Taraby.

Dispozice	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+kk	4+1
Počet (ks)	13	4	24	18	20	21	12	6
Procento	11,0 %	3,4 %	20,3 %	15,3 %	16,9 %	17,8 %	10,2 %	5,1 %
Celkem (ks)	118							

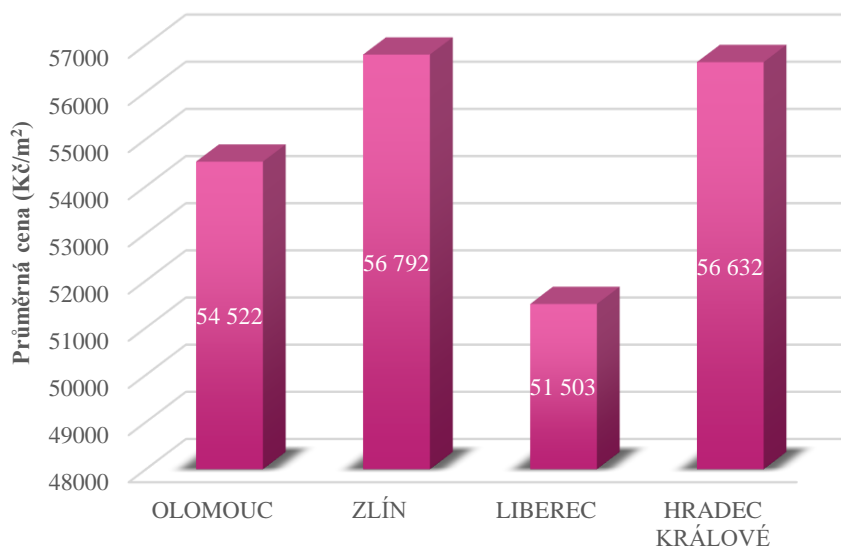
Tabulka 5-4 Počet nabídek a jeho procentuální zastoupení, zdroj, zpracování: vlastní



Graf 5-5 Procentuální zastoupení nabídek, zdroj, zpracování: vlastní

## 5.2 Průměrná cena v daných lokalitách a jejich okolí za m<sup>2</sup>

Co se týče prodejní ceny bytů za m<sup>2</sup>, bez ohledu na další atributy, v porovnání s ostatními nejvyšší cena se nachází ve Zlíně, jehož cena šplhá až do výše 56 792,- Kč. Druhý je Hradec Králové, kde je hodnota ceny jen o 160,- Kč nižší, než ve Zlíně a představuje tedy 56 632,- Kč. Dále následuje Olomouc, kde hodnota dosahuje 54 522,- Kč. Nejnižší cena byla nalezena v Liberci a činí „pouhých“ 51 503,- Kč.



Graf 5-6 Průměrná cena v Kč v lokalitách za m<sup>2</sup>, zdroj, zpracování: vlastní

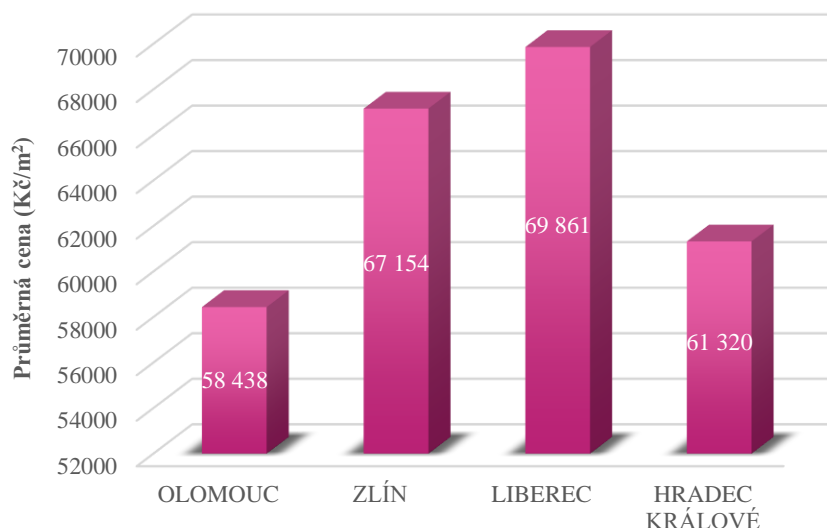
## 5.3 Průměrná cena bytu za m<sup>2</sup> o dispozici 1+kk

Byty o dispozici 1+kk tvoří celkem 92 nabídek prodeje bytů. Z toho nejvíce ve městě Olomouc, kde nabídky dosahují hodnoty 32 a tvoří tak 34,78 % ze všech nalezených bytů. Dále 24 nabídek ve městě Liberec, což činí 26,09 % a 23 nabídek ve městě Zlín, které dosahují hodnoty přesně 25 %. Nejméně nabídek bylo nalezeno ve městě Hradec Králové a to 13 bytů, což odpovídá nejmenšímu procentuálnímu zastoupení a činí tedy 14,13 %.

Nejvyšší cena bytu za zkoumaných lokalit dosahuje 69 861,- Kč/m<sup>2</sup> a jedná se o město Liberec. Na druhé příčce je město Zlín, kde se cena liší jen o 2 707,- Kč méně a jeho cena je tedy 67 154,- Kč/ m<sup>2</sup>. Jako další v pořadí je město Hradec Králové s cenou 61 320,- Kč/m<sup>2</sup>. Nejnižší cenu představuje hodnota 58 438,- Kč/ m<sup>2</sup> nalezena v Olomouci. Všechna data jsou přehledně uspořádána v Tabulka 5-5 a jejich grafické procentuální zastoupení je zobrazeno v Graf 5-7.

	OLMOUC	ZLÍN	LIBEREC	HRADEC KRÁLOVÉ
<b>Cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	58 438	67 154	69 861	61 320
<b>Počet (ks)</b>	32	23	24	13

Tabulka 5-5 Přehled ceny za m<sup>2</sup> a počet bytů 1+kk, zdroj, zpracování: vlastní



Graf 5-7 Průměrná cena v Kč za m<sup>2</sup> ve městech bytů 1+kk, zdroj, zpracování: vlastní

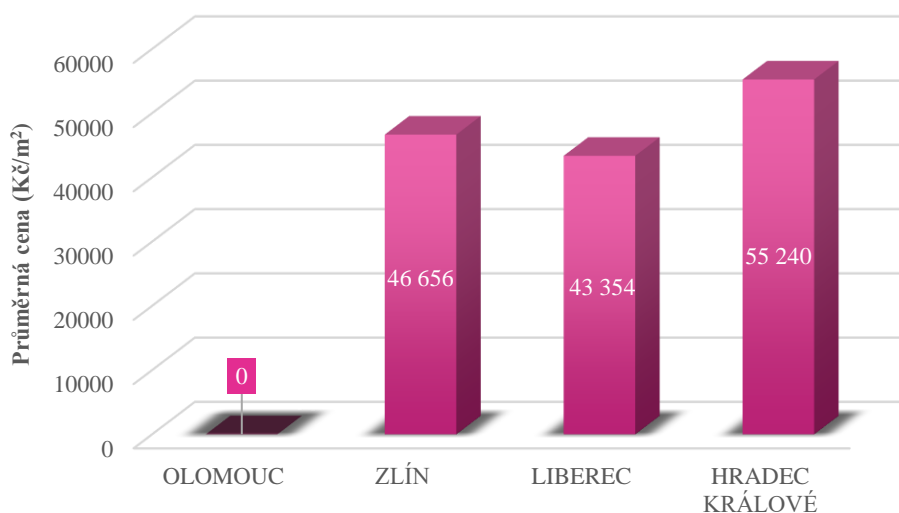
#### 5.4 Průměrná cena bytu o dispozici 1+1

Bytů typu 1+1 bylo nalezeno pouze 24, což je spolu s nabídkami bytů 4+1 nejméně ze všech zkoumaných dispozic. Ve městě Olomouc a jeho okolí byly nalezeny jen 3 nabídky prodeje bytů a jelikož lze analyzovat počet nabídek od 4 a více nebyla Olomouc do výzkumu v téhle dispozici zahrnuta.

Jsou zde analyzovány tedy pouze tři zbylá města. Nejvyšší cena bytů typu 1+1 byla nalezena v Hradci Králové a jeho okolí a činí 55 240,- Kč/m<sup>2</sup>. Počet nabídek se rovná čtyřem a dosahuje spodní hranice pro možnost výzkumu. V rámci dispozice tvoří 16,67 % zastoupení. Naopak nejnižší cena byla nalezena ve městě Liberec a dosahuje hodnoty 43 354,- Kč/m<sup>2</sup>. Zde bylo nalezeno 8 nabídek prodeje bytů, což odpovídá 33,33 % ze všech zkoumaných lokalit. Jako poslední bylo analyzováno město Zlín, které se svými 9 byty tvoří nejvíce nabídek prodeje bytů a procentuální zastoupení zde představuje 37,50 %. Co se týče ceny, ta se vyšplhala na 46 656,- Kč/m<sup>2</sup>. Údaje o ceně a počtu jsou přehledně zobrazeny v Tabulka 5-6 a průměrné ceny za m<sup>2</sup> jsou graficky znázorněny v Graf 5-8.

	OLOMOUC	ZLÍN	LIBEREC	HRADEC KRÁLOVÉ
<b>Cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	nelze analyzovat	46 656	43 354	55 240
<b>Počet (ks)</b>	3	9	8	4

Tabulka 5-6 Přehled ceny za m<sup>2</sup> a počet bytů 1+1, zdroj, zpracování: vlastní



Graf 5-8 Průměrná cena v Kč za m<sup>2</sup> ve městech bytů 1+1, zdroj, zpracování: vlastní

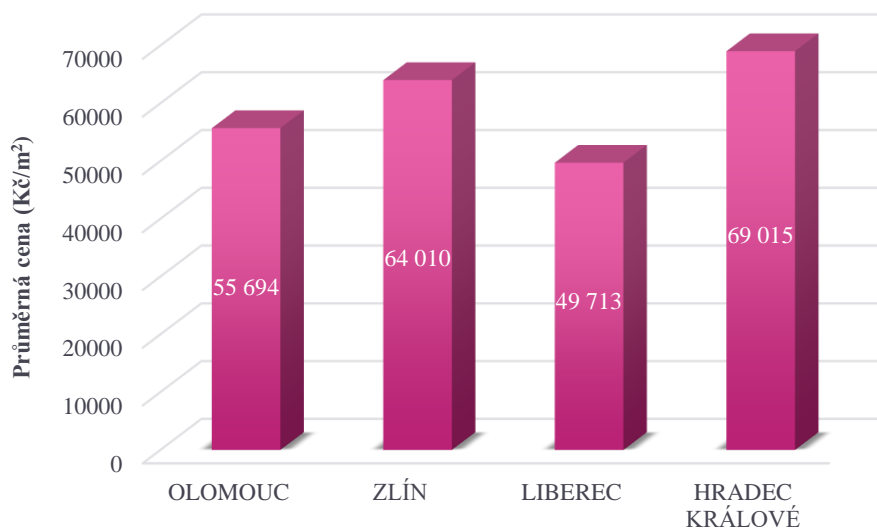
## 5.5 Průměrná cena bytu o dispozici 2+kk

Z tabulky počtu nabídek dispozice 2+kk je zřejmé, že se jedná o nejčetnější kategorii ze všech zkoumaných lokalit. Nabídky dispozice 2+kk činí celkem 202 bytů. Je nutné říct, že se jedná převážně o novostavby, tedy kromě města Liberec, kde převahu drží byty v původním stavu.

Nejvyšší cena byla nalezena v Hradci Králové a vyšplhala se až na 69 015,- Kč/ m<sup>2</sup>. Tato průměrná cena je stanovena z 24 nabídek prodeje bytů, které tvoří 11,88 % ze všech analyzovaných měst. Druhá nejvyšší cena se nachází ve Zlíně s hodnotou 64 010,- Kč/m<sup>2</sup>. Celkem zde bylo nalezeno 46 nabídek, které odpovídají 22,77 %. Další je město Olomouc, kde průměrná cena převyšuje 55 500,- Kč/m<sup>2</sup>. Počet bytů zde představuje nejvyšší hodnotu ze všech, která dosahuje 110, což tvoří nadpoloviční procentuální zastoupení. Konkrétně tedy 54,46 %. Data cen a počtu inzerátů jsou přehledně zobrazeny v Tabulka 5-7 a průměrné ceny za m<sup>2</sup> jsou graficky znázorněny v Graf 5-9. Průměrná cena za byt o dispozici 2+kk odpovídá 59 608,- Kč/m<sup>2</sup>. Cena byla vypočtena průměrem z průměrných cen za m<sup>2</sup> v každé zkoumané lokalitě.

	OLMOUC	ZLÍN	LIBEREC	HRADEC KRÁLOVÉ
<b>Cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	55 694	64 010	49 713	69 015
<b>Počet (ks)</b>	110	46	22	24

**Tabulka 5-7 Přehled ceny za m<sup>2</sup> a počet bytů 2+kk, zdroj, zpracování: vlastní**



**Graf 5-9 Průměrná cena v Kč za m<sup>2</sup> ve městech bytů 2+kk, zdroj, zpracování: vlastní**

## 5.6 Průměrná cena bytu o dispozici 2+1

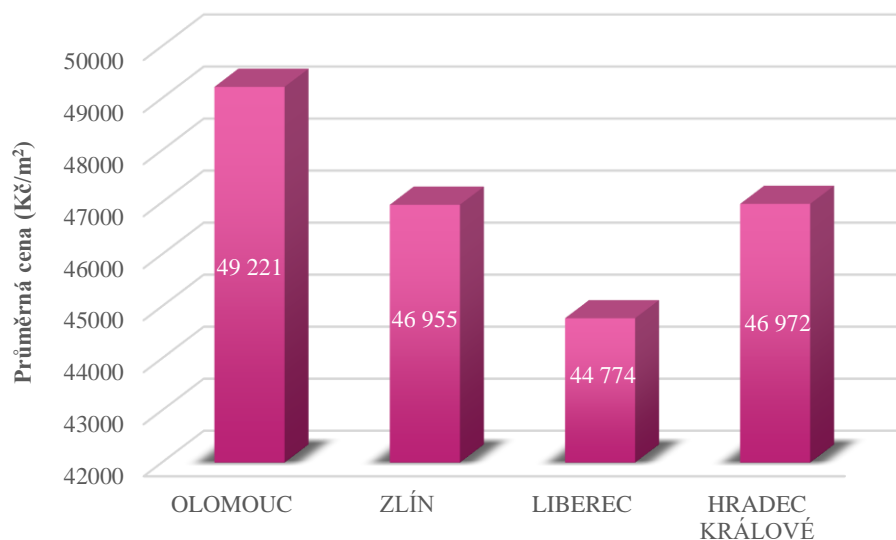
Nabídky typu 2+1 představují celkem 88 bytů. Z toho o nejvyšší počet nabídek se dělí rovnou dvě města. Jedná se o město Zlín a město Liberec, ve kterých bylo nalezeno přesně 25 bytů a v každé lokalitě to odpovídá 28,41 %. Jako další je město Olomouc, které představuje 20 nabídek, což je 22,73 %. Nejnižší počet činí 18 bytů v Hradci Králové a v procentním zastoupení dosahuje 20,45 % ze všech zkoumaných lokalit.

Co se týká ceny, nejvyšší cena je dle výzkumu v Olomouci a dosahuje do výše 49 221,- Kč/m<sup>2</sup>. Další dvě města mají cenu poměrně vyrovnanou a liší se pouze o 17,- Kč. Vyšší cena se nachází v Hradci Králové, jejíž hodnota je 46 972,- Kč/m<sup>2</sup> a nižší ve Zlíně s cenou 46 955,- Kč/m<sup>2</sup>. Poslední místo zaujímá město Liberec a cena zde představuje 44 774,- Kč/m<sup>2</sup>. Údaje o cenách a počtu nabídek jsou přehledně zobrazeny v Tabulka 5-8 a průměrné ceny za m<sup>2</sup> graficky znázorněny v Graf 5-10.

Průměrná cena bez ohledu na lokalitu, za kterou lze byt o dispozici 2+1 koupit odpovídá ceně 46 980,- Kč/m<sup>2</sup>.

	OLOMOUC	ZLÍN	LIBEREC	HRADEC KRÁLOVÉ
<b>Cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	49 221	46 955	44 774	46 972
<b>Počet (ks)</b>	20	25	25	18

Tabulka 5-8 Přehled ceny za m<sup>2</sup> a počet bytů 2+1, zdroj, zpracování: vlastní



Graf 5-10 Průměrná cena v Kč za m<sup>2</sup> ve městech bytů 2+1, zdroj, zpracování: vlastní

## 5.7 Průměrná cena bytu o dispozici 3+kk

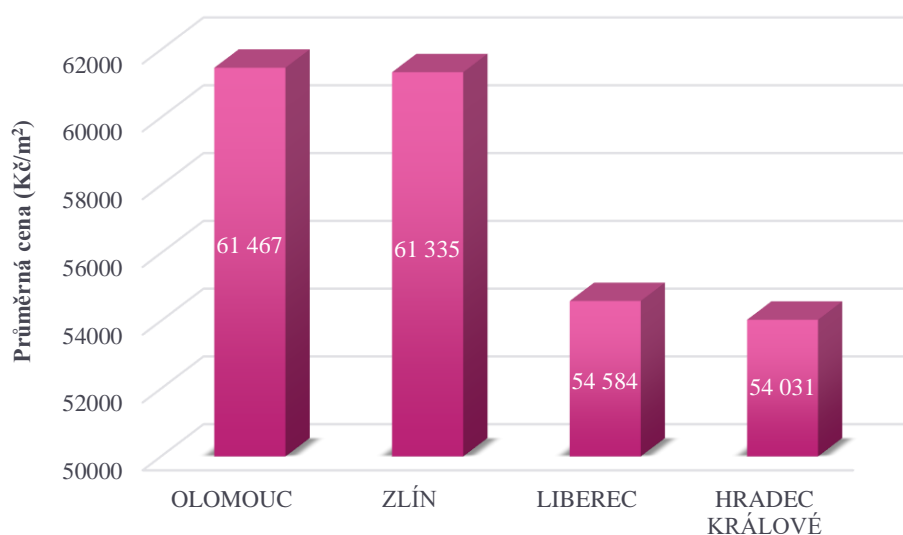
Průměrná cena ze všech analyzovaných lokalit, za kterou lze koupit byt typu 3+kk je 57 854,- Kč/m<sup>2</sup>. V Tabulka 5-9 jsou uvedeny všechny průměrné ceny a počty nabídek ve zkoumaných místech a je zde zřejmé, že se ceny, které podléhají stejnému území, poměrně rovnají.

Lze teda říct, že průměrná cena v moravských městech odpovídá bez mála 61 500,- Kč/m<sup>2</sup>. Cena byla stanovena z průměrné ceny ve městě Olomouc, která se rovná 61 467,- Kč/m<sup>2</sup> a ceny ve městě Zlín 61 335,- Kč/m<sup>2</sup>. Ve městech na území Čech se cena pohybuje okolo 54 250,- Kč/m<sup>2</sup>. Stanovena byla z ceny ve městě Liberec, která činí 54 584,- Kč/m<sup>2</sup> a ceny ve městě Hradec Králové s hodnotou 54 031,- Kč/m<sup>2</sup>. Je zde značný rozdíl, jelikož se cena obou území liší zhruba o 6 700,- až 7 500,- Kč/m<sup>2</sup>. Průměrné ceny v jednotlivých městech jsou graficky znázorněny v Graf 5-11.

V rámci analýzy bylo v kategorii bytů typu 3+kk nalezeno 147 nabídek. Z toho 56 bytů se nachází ve městě Olomouc, což odpovídá největšímu počtu nabídek ze všech zkoumaných měst, které tvoří 38,10 %. Následuje město Liberec se zastoupením 27,21 %, což se rovná 40 nabídkám a město Zlín, ke kterému v databázi přísluší 31 bytů. Zde se jedná o zastoupení 21,09 %. Jako poslední můžeme označit město Hradec Králové, kde bylo objeveno oproti ostatním lokalitám pouze 20 bytů. V takovém případě se bavíme o zastoupení 13,61 %.

	OLOMOUC	ZLÍN	LIBEREC	HRADEC KRÁLOVÉ
<b>Cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	61 467	61 335	54 584	54 031
<b>Počet (ks)</b>	56	31	40	20

Tabulka 5-9 Přehled ceny za m<sup>2</sup> a počet bytů 3+kk, zdroj, zpracování: vlastní



Graf 5-11 Průměrná cena v Kč za m<sup>2</sup> ve městech bytů 3+kk, zdroj, zpracování: vlastní

## 5.8 Průměrná cena bytu o dispozici 3+1

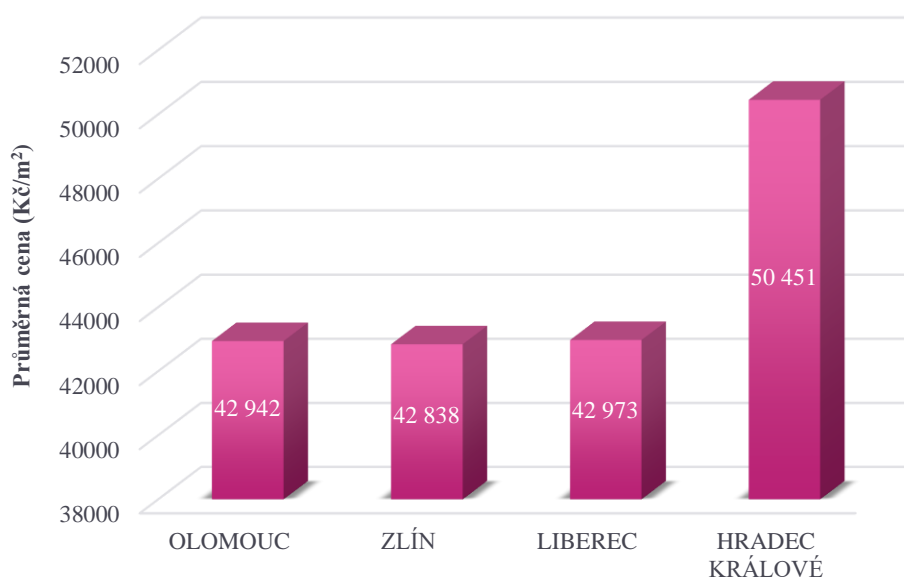
Databáze četnosti nabídek prodeje bytů obsahuje celkem 120 bytů. Z toho nejvíce inzerátů lze najít v Liberci, kde hodnota činí 41 bytů a odpovídá zastoupení 34,17 %. Jen o 5 nabídek méně představuje město Zlín, konkrétně tedy 36 bytů a jedná se tak o 30 % zastoupení. Následuje město Olomouc s počtem nabídek 22 a zastoupením 18,33 %. Stupnici četnosti uzavírá město Hradec Králové, které má jen o 1 nabídku méně než předposlední Olomouc a odpovídá tak 21 bytům. Jeho procentuální zastoupení činí 17,50 %.

Dle tabulky je patrné, že tři ze čtyř měst si v této kategorii jsou v podstatě rovny. Jedná se o města Olomouc, Zlín a Liberec. Průměrná cena za m<sup>2</sup> se v těchto lokalitách pohybuje okolo 42 900,- Kč. Konkrétně tedy nejvyšší cenu z nich drží město Liberec, která činí 42 973,- Kč/m<sup>2</sup>, dále město Olomouc s cenou 42 942,- Kč/m<sup>2</sup>. Nejnižší byla nalezena ve městě Zlín, kde cena jako jediná klesla pod hodnotu 42 900,- Kč/m<sup>2</sup> a jedná se o 42 838,- Kč/m<sup>2</sup>. Poslední zkoumanou lokalitou je Hradec Králové, kde cena dosahuje až na 50 451,- Kč/m<sup>2</sup>. Ovšem, průměrná cena za m<sup>2</sup> bez ohledu na lokality, za kterou lze byt o dispozici 3+kk koupit, představuje hodnotu 44 801,- Kč/m<sup>2</sup>.

Všechny údaje o průměrných cenách za m<sup>2</sup> a počtu nabídek prodeje bytů v jednotlivých lokalitách jsou zobrazeny v Tabulka 5-10 a průměrné ceny graficky znázorněny v Graf 5-12.

	<b>OLOMOUC</b>	<b>ZLÍN</b>	<b>LIBEREC</b>	<b>HRADEC KRÁLOVÉ</b>
<b>Cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	42 942	42 838	42 973	50 451
<b>Počet (ks)</b>	22	36	41	21

**Tabulka 5-10 Přehled ceny za m<sup>2</sup> a počet bytů 3+1, zdroj, zpracování: vlastní**



**Graf 5-12 Průměrná cena v Kč za m<sup>2</sup> ve městech bytů 3+1, zdroj, zpracování: vlastní**



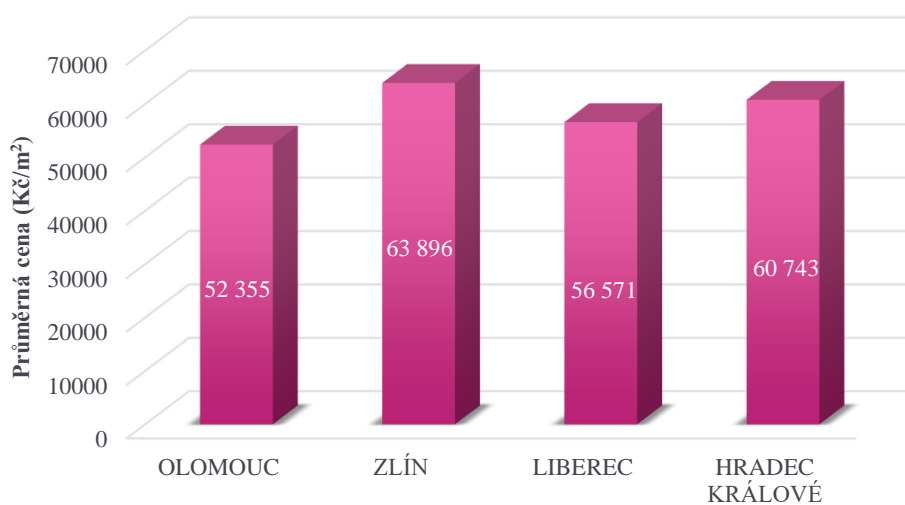
## 5.9 Průměrná cena bytu o dispozici 4+kk

Byt kategorie 4+kk lze pořídit za průměrnou cenu 58 391,- Kč/m<sup>2</sup> bez ohledu na lokalitu. Ovšem co se týče průměrných cen v jednotlivých lokalitách, nejvyšší cena byla nalezena ve Zlíně s hodnotou 63 896,- Kč/m<sup>2</sup>. Následuje město Hradec Králové, kde cena dosahuje 60 743,- Kč/m<sup>2</sup>. V Liberci cena klesla pod 60 000,- Kč/m<sup>2</sup>, konkrétně jde o 56 571,- Kč/m<sup>2</sup>. Avšak stále se nejedná o nejnižší cenu, která byla v rámci analýzy zjištěna. Nejnižší cenu drží město Olomouc, kde je průměrná cena za m<sup>2</sup> o 11 541,- Kč nižší, než nejvyšší průměrná cena z databáze bytů o dispozici 4+kk.

Databáze bytů o dispozici 4+kk tvoří celkem 74 nabídek. Nejvíce z nich je ve městě Zlín, kde bylo nalezeno 24 bytů, což v analýze odpovídá 32,43 %. Jen o 4 nabídky za Zlínem je město Olomouc, které tvoří zastoupení 27,03 %. Dále se jedná o město Liberec s 18 nabídky prodeje bytů. Zde jde o zastoupení 24,32 % z celé databáze. Jako poslední je město Hradec Králové s 12 byty, což je nejnižší počet, který byl v rámci analýzy bytů typu 4+kk nalezen. Představuje zastoupení 16,22 %. Údaje o počtu nabídek a průměrných cenách za m<sup>2</sup> v jednotlivých městech jsou přehledně zobrazeny v Tabulka 5-11 a průměrné ceny i graficky znázorněny v Graf 5-13.

	OLOMOUC	ZLÍN	LIBEREC	HRADEC KRÁLOVÉ
<b>Cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	52 355	63 896	56 571	60 743
<b>Počet (ks)</b>	20	24	18	12

Tabulka 5-11 Přehled ceny za m<sup>2</sup> a počet bytů 4+kk, zdroj, zpracování: vlastní



Graf 5-13 Průměrná cena v Kč za m<sup>2</sup> ve městech bytů 4+kk, zdroj, zpracování: vlastní

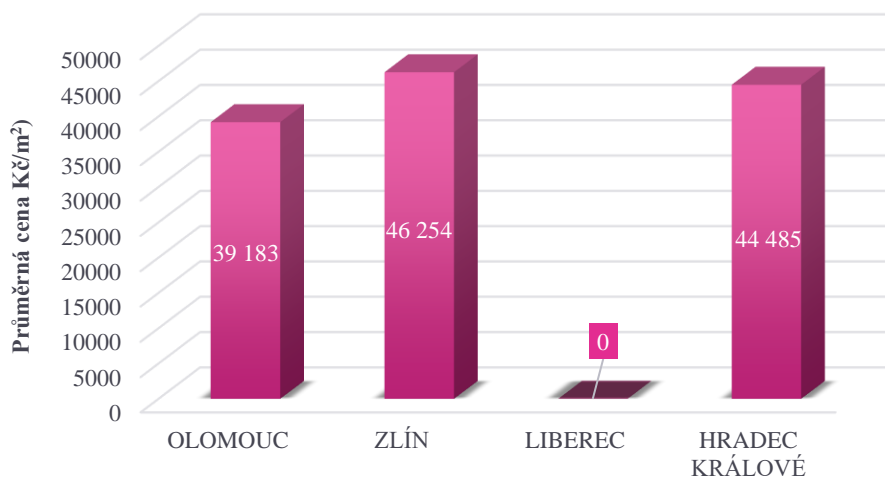
### 5.10 Průměrná cena bytu o dispozici 4+1

V kategorii bytů typu 4+1 byly analyzovány pouze 3 lokality. Jedná se o města Olomouc, Zlín a Hradec Králové a jejich blízké okolí. Město Liberec jako jediné nelze analyzovat, jelikož zde byly nalezeny pouze 2 nabídky bytů, tudíž nesplňuje kritérium pro výzkum.

Průměrná cena, bez ohledu na jednotlivé oblasti výzkumu, za kterou lze byt dispozice 4+1 pořídit má hodnotu 43 307,- Kč/m<sup>2</sup>. Nejvyšší průměrná cena bytů v jednotlivých lokalitách byla nalezena ve Zlíně. Cena dosahuje 46 254,- Kč/m<sup>2</sup> a počet nabídek se zde rovná 4 a odpovídá tak spodní hranici pro analýzu bytů. Procentuální zastoupení činí 16,67 %. Následuje město Hradec Králové s průměrnou cenou 44 485,- Kč/m<sup>2</sup> a bylo tady nalezeno 6 nabídek prodeje bytů. Jde o zastoupení 25,00 % ze všech zkoumaných lokalit. Nejnižší průměrnou cenu a zároveň i nejvyšší počet nabídek představuje město Olomouc. Konkrétně se jedná o ceně 39 183,- Kč/m<sup>2</sup>, která byla zjištěna analýzou 12 bytů typu 4+1. Vzhledem k tomu, že celkový počet nabídek této dispozice se rovná 24, procentuální zastoupení v Olomouci tvoří přesně polovinu nabídek čili 50,00 %. Údaje o průměrných cenách za m<sup>2</sup> a počtu nabídek jsou přehledně zobrazeny v Tabulka 5-12. Grafické zobrazení cen v Graf 5-14.

	OLOMOUC	ZLÍN	LIBEREC	HRADEC KRÁLOVÉ
<b>Cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	39 183	46 254	nelze analyzovat	44 485
<b>Počet (ks)</b>	12	4	2	6

Tabulka 5-12 Přehled ceny za m<sup>2</sup> a počet bytů typu 4+1, zdroj, zpracování: vlastní



Graf 5-14 Průměrná cena v Kč za m<sup>2</sup> ve městech bytů 4+1, zdroj, zpracování: vlastní

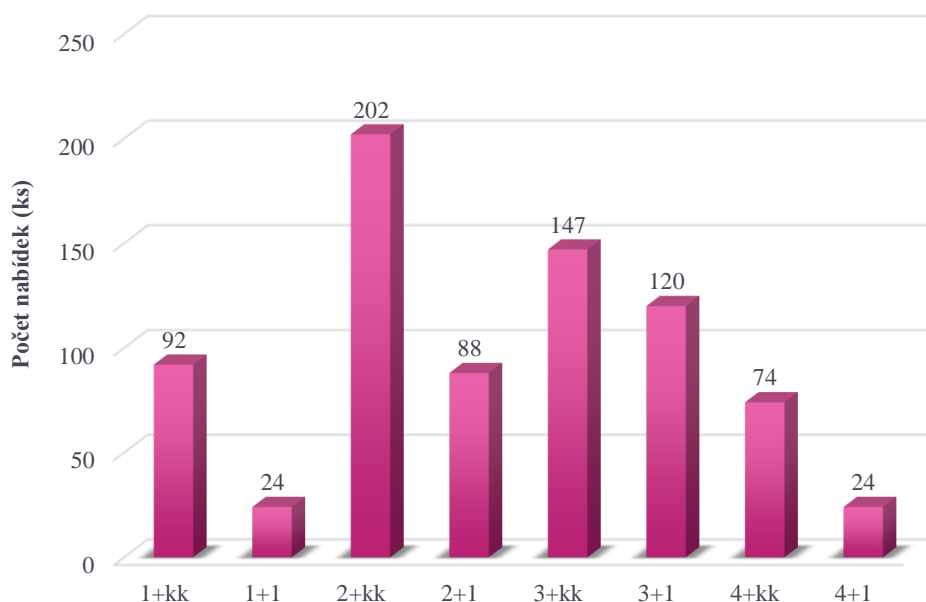
### 5.11 Shrnutí počtu nabídek bytů a jejich průměrných cen za m<sup>2</sup>

V této kapitole jsou shrnuty všechny nabídky o jednotlivých dispozicích a jejich průměrné ceny na m<sup>2</sup>. Z databáze 771 nabídek byly byty v každé lokalitě rozčleněny na jednotlivé dispozice a sečteny. Přehledně jsou zobrazeny v Tabulka 5-13 a graficky znázorněny v Graf 5-15. Jednoznačně lze říct, že nejvyšší počet 202 bytů náleží dispozici 2+kk. Jako jediná tak překročila hranici 200 nabídek. Další jsou dispozice třípokojových bytů tedy 3+kk a 3+1, které přesáhly hranici 100 nabídek. Konkrétně 3+kk v počtu 147 nabídek a 3+1 ve 120 nabídkách.

Byty o dispozici 1+kk a 2+1 se pohybují okolo 90 nabídek. Těsně za nimi jsou byty o dispozici 4+kk, které tvoří 74 nabídek a nejmenší počet bytů jsou byty typu 1+1 a 4+1, kde je počet nabídek vyrovnaný a představuje 24 bytů.

	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+kk	4+1
<b>Olomouc</b>	32	3	110	20	56	22	20	12
<b>Zlín</b>	23	9	46	25	31	36	24	4
<b>Liberec</b>	24	8	22	25	40	41	18	2
<b>Hradec Králové</b>	13	4	24	18	20	21	12	6
<b>CELKEM (ks)</b>	<b>92</b>	<b>24</b>	<b>202</b>	<b>88</b>	<b>147</b>	<b>120</b>	<b>74</b>	<b>24</b>

Tabulka 5-13 Počet nabídek bytů dle dispozice, zdroj, zpracování: vlastní



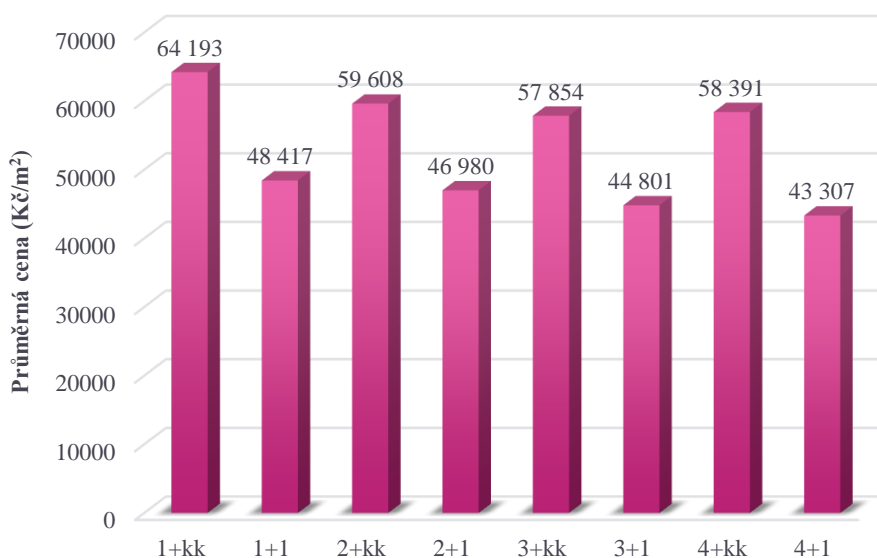
Graf 5-15 Celkový počet nabídek bytů dle dispozice, zdroj, zpracování: vlastní

V rámci analýzy byly zjištěny průměrné ceny za m<sup>2</sup> v jednotlivých lokalitách a následně z nich byla vypočtena celková průměrná cena za dispozice. Nejvyšší průměrná cena bytu byla analyzována u dispozice 1+kk, kde hodnota dosahuje až 64 193,- Kč/m<sup>2</sup>, byt 2+kk s cenou 59 608,- Kč/m<sup>2</sup>, byt 4+kk s cenou 58 391,- Kč/m<sup>2</sup> a byt 3+kk s cenou 57 854,- Kč/m<sup>2</sup>. V téhle chvíli se jedná jen o byty s kuchyňským koutem. Je nutné říct, že v rámci databáze bylo zjištěno, že většina nových bytů je stavěna právě s kuchyňským koutem, nikoliv jako jedna kuchyňská místnost. Proto u těchto dispozic byly nalezeny nejvyšší ceny.

Co se týče bytu se samostatnou kuchyní, nejvyšší průměrná cena u dispozice 1+1, dosahuje 48 417,- Kč/m<sup>2</sup>. Jako další následuje byt 2+1 s cenou 46 980,- Kč/m<sup>2</sup> a byt 3+1 s cenou 44 801,- Kč/m<sup>2</sup>. Nejnižší cena byla analyzována u dispozice 4+1, kde hodnota činí 43 307,- Kč/m<sup>2</sup>. Všechny tyto údaje jsou přehledně zobrazeny v Tabulka 5-14 a graficky znázorněny v Graf 5-16.

	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+kk	4+1
<b>Olomouc</b>	58 438	nelze	55 694	49221	61467	42942	52355	39183
<b>Zlín</b>	67 154	46 656	64 010	46955	61335	42838	63896	46254
<b>Liberec</b>	69 861	43 354	49 713	44774	54584	42973	56571	nelze
<b>Hradec Králové</b>	61 320	55 240	69 015	46972	54031	50451	60743	44485
<b>Průměrná cena za m<sup>2</sup> (Kč)</b>	<b>64 193</b>	<b>48 417</b>	<b>59 608</b>	<b>46 980</b>	<b>57 854</b>	<b>44 801</b>	<b>58 391</b>	<b>43 307</b>

Tabulka 5-14 Průměrné ceny v Kč za m<sup>2</sup> dle dispozice, zdroj, zpracování: vlastní



Graf 5-16 Průměrné ceny v Kč za m<sup>2</sup> bytů dle dispozice, zdroj, zpracování: vlastní

## 5.12 Počet nabídek bytů a jejich průměrné ceny za m<sup>2</sup> dle stavu

Nabídky byly roztrženy dle jejich stavu, a to tak, zda se jedná o novostavbu, byt v původním stavu, byt po rekonstrukci nebo byt po částečné rekonstrukci. Byty byly nejprve rozřazeny podle jednotlivých lokalit, následně se počty nabídek sečetly a průměrná cena byla zjištěna průměrem z cen zkoumaných lokalit. Celá analýza je zobrazena v Tabulka 5-15.

Jak je vidno z tabulky nejvíce inzerátů tvoří novostavby, které dosahují hodnoty 420 bytů. Skoro polovina z nich je ve městě Olomouc. Ve Zlíně se nachází 111 nabídek, v Liberci 61 a nejméně v Hradci Králové s počtem 39 bytů. Co se týče průměrné ceny v daných lokalitách, tak dle analýzy bylo zjištěno, že nejdražší byty tohoto typu nalezneme v Liberci, kde průměrná cena dosahuje až na 67 472,- Kč/m<sup>2</sup>. Naopak nejlevnější byt v Olomouci, kde hodnota činí skoro o 10 000,- Kč/m<sup>2</sup> méně než v Liberci. Konkrétně tedy 57 478,- Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena, za kterou lze nový byt koupit je 63 167,- Kč/m<sup>2</sup>.

Byty v původním stavu tvoří 194 nabídek. Z tabulky je vidět, že byty ve Zlíně a v Liberci se liší jen o 6 nabídek. Dále následuje město Olomouc se 46 byty a také město Hradec Králové s 38 byty a zde byla nalezena i nejvyšší průměrná cena, která na rozdíl od ostatních zkoumaných lokalit dosahuje až na 50 217,- Kč/m<sup>2</sup>. Ostatní lokality byly v rámci průměrné ceny poměrně vyrovnané. Nejnižší z nich činí 40 404,- Kč/m<sup>2</sup>. Takový byt můžeme pořídit za 44 373,- Kč/m<sup>2</sup>.

O 51 nabídek méně tvoří byty po rekonstrukci, konkrétně tedy 143 nabídek. Největší počet se nachází v Liberci, který čítá 62 bytů. V Hradci Králové bylo analyzováno 39 bytů, ve Zlíně 24 a nejméně v Olomouci s počtem 18 bytů. Z toho však nejdražší byt lze pořídit, stejně jako u bytů v původním stavu, v Hradci Králové, kde cena dosahuje 59 184,- Kč/m<sup>2</sup>. Zatímco nejlevnější průměrná cena se nachází v Liberci s hodnotou 45 582,- Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena rekonstruovaného bytu, za kterou jej lze pořídit činí 50 198,- Kč/m<sup>2</sup>.

Nejmenší počet nabídek nedosahuje ani 20 bytů. Jedná se o byty po částečné rekonstrukci, které byly analyzovány pouze ve dvou zkoumaných lokalitách, a to ve Zlíně a v Liberci. Co se týče dalších dvou lokalit ty nepodléhají analýze, jelikož v nich byly nalezeny pouze dvě nabídky.

Částečně zrekonstruované byty představují 14 nabídek a takový byt lze pořídit za 43 876,- Kč/m<sup>2</sup>. Ovšem co se týká průměrných cen v jednotlivých lokalitách, vyšší cena se nachází v Liberci s hodnotou 45 530,- Kč/m<sup>2</sup> a nižší cena ve Zlíně, která činí 42 221,- Kč/m<sup>2</sup>.

Z procentuálního zastoupení je zřejmé, že nadpoloviční většinu ze všech 771 nabídek zaujímají nové byty. Konkrétně tedy 54,47 %. Byty v původním stavu odpovídají čtvrtině ze všech analyzovaných nabídek. Jejich procentuální zastoupení tvoří 25,16 %. Rekonstruované byty představují 18,55 % a byty po částečné rekonstrukci dosahují zastoupení jen 1,82 %.

Lokalita/stav	Novostavba		Původní stav	
	Počet nabídek (ks)	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Počet nabídek (ks)	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )
<b>Olomouc</b>	209	57 478	46	44 633
<b>Zlín</b>	111	66 563	58	42 237
<b>Liberec</b>	61	67 472	52	40 404
<b>Hradec Králové</b>	39	61 156	38	50 217
<b>Počet nabídek / Průměrná cena za m<sup>2</sup></b>	<b>420</b>	<b>63 167</b>	<b>194</b>	<b>44 373</b>
Lokalita/stav	Po rekonstrukci		Po částečné rekonstrukci	
	Počet nabídek (ks)	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Počet nabídek (ks)	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )
<b>Olomouc</b>	18	46 212	2	neanalyzováno
<b>Zlín</b>	24	49 812	5	42 221
<b>Liberec</b>	62	45 582	5	45 530
<b>Hradec Králové</b>	39	59 184	2	neanalyzováno
<b>Počet nabídek / Průměrná cena za m<sup>2</sup></b>	<b>143</b>	<b>50 198</b>	<b>14</b>	<b>43 875</b>
<b>Celkem nabídek (ks)</b>	<b>771</b>			

Tabulka 5-15 Počet bytů a jejich ceny za m<sup>2</sup> dle stavu, zdroj, zpracování: vlastní

### 5.13 Počet nabídek bytů a jejich průměrné ceny za m<sup>2</sup> dle materiálu

V rámci analýzy byly zkoumány byty i dle materiálu, a to dle toho, zda jsou cihlové, panelové, skeletové, smíšené nebo dřevěné. Nabídky byly v každé lokalitě sečteny a byla z nich stanovena průměrná cena za m<sup>2</sup>. Poté se nabídky v daných lokalitách sečetly a z průměrných cen byla stanovena celková průměrná cena za m<sup>2</sup> bytů dle materiálu. Všechny tyto data jsou zobrazeny v Tabulka 5-16.

Z celkového počtu, který činí 771 bytů, představují nejvíce nabídek cihlové byty, které dosahují až na hodnotu 563 bytů, což odpovídá skoro  $\frac{3}{4}$  nabídek, konkrétně tedy 73,02 %. Cihlový byt lze koupit za průměrnou cenu 57 233,- Kč/m<sup>2</sup>. Nejvyšší průměrnou cenu nalezneme ve dvou lokalitách, a to ve Zlíně a v Hradci Králové, kde se ceny poměrně rovnají a přesahují 59 000,- Kč/m<sup>2</sup>. To samé lze říct i o nejnižší nalezené ceně. Zde se jedná o lokalitu Olomouc a Liberec, kde se průměrná cena pohybuje kolem 55 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Co se týče nabídek, tak nejvíce jich bylo nalezeno v Olomouci, kde počet představuje 228 bytů. Nejméně nabídek náleží Hradci Králové s počtem 80 bytů.

Panelové byty tvoří 145 nabídek, což odpovídá 18,81 % ze všech nalezených bytů. Takový byt lze pořídit za 48 621,- Kč/m<sup>2</sup>. Nejvyšší průměrná cena byla nalezena v Hradci Králové a dosahuje 56 639,- Kč/m<sup>2</sup>, zatímco nejnižší cena je nižší až o 12 431,- Kč/m<sup>2</sup> a náleží městu Zlín. Ostatní lokality mají průměrnou cenu v podstatě vyrovnanou a pohybuje se kolem 46 800,- Kč/m<sup>2</sup>.

Dále byly zkoumány byty skeletového typu, kde bylo nalezeno pouze 19 nabídek. Z toho 15 nabídek přísluší městu Liberec, 3 nabídky městu Olomouc a 1 nabídka městu Zlín. V Hradci Králové nebyla nalezena ani jedna. Z tohoto je tedy patrné, že analýze podléhá pouze město Liberec, jelikož v ostatních lokalitách nabídky nedosahují potřebných 4 bytů. V Liberci se průměrná cena, za kterou lze pořídit skeletový byt, rovná 61 258,- Kč/m<sup>2</sup>.

Smíšené byty představují 36 nabídek. Z toho 17 nabídek v Liberci, 12 nabídek v Olomouci a 4 nabídky ve Zlíně. V Hradci Králové byly nalezeny pouze 3 nabídky, proto tahle lokalita nebyla zařazena do analýzy. Nejvyšší průměrná cena dosahuje až na 50 690,- Kč/m<sup>2</sup> s nachází se v Olomouci. Další dvě lokality se už tolik neliší a pohybuji se v průměru 36 575,- Kč/m<sup>2</sup>.

Jako poslední byly analyzovány dřevěné byty. Zde bylo nalezeno nejméně bytů ze všech zkoumaných. Jedná se tedy o pouhých 8 nabídek. Z toho 5 bytů se nachází v Hradci Králové a 3 v Olomouci. V ostatních lokalitách nebyl nalezen žádný dřevěný byt. Analýza byla tedy provedená jen na základě dat Hradce Králové, jelikož zbylé tři lokality nesplňují podmínku pro provedení analýzy. Průměrná cena, za kterou lze takový byt zakoupit, odpovídá 32 936,- Kč/m<sup>2</sup>.

Jednotlivé průměrné ceny, za které lze byty daných typů pořídit, byly srovnány a následně bylo zjištěno, že nejdražší byt je skeletový a cena dosahuje 61 258,- Kč/m<sup>2</sup>. O 4 025,- Kč/m<sup>2</sup> méně je možné koupit cihlový byt, konkrétně tedy za 57 233,- Kč/m<sup>2</sup>. Jako další je panelový byt, který lze pořídit za průměrnou cenu 48 621,- Kč/m<sup>2</sup> a smíšený byt za průměrnou cenu 41 280,- Kč/m<sup>2</sup>. Nejnižší hodnotu má dřevěný byt, který oproti ostatním činí „pouhých“ 32 936,- Kč/m<sup>2</sup>.

Lokalita/materiál	Cihlový		Panelový	
	Počet nabídek (ks)	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Počet nabídek (ks)	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )
Olomouc	228	55 235	29	46 863
Zlín	161	59 519	32	44 208
Liberec	94	54 930	54	46 773
Hradec Králové	80	59 251	30	56 639
Počet nabídek / Průměrná cena za m <sup>2</sup>	563	57 233	145	48 621
	Skeletový		Smíšený	
	Počet nabídek (ks)	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Počet nabídek (ks)	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )
Olomouc	3	neanalyzováno	12	50 690
Zlín	1	neanalyzováno	4	34 178
Liberec	15	61 258	17	38 972
Hradec Králové	0	neanalyzováno	3	neanalyzováno
Počet nabídek / Průměrná cena za m <sup>2</sup>	19	61 258	36	41 280
	Dřevěný		Celkem nabídek (ks)	
	Počet nabídek (ks)	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )		
Olomouc	3	neanalyzováno	771	
Zlín	0	neanalyzováno		
Liberec	0	neanalyzováno		
Hradec Králové	5	32 936		
Počet nabídek / Průměrná cena za m <sup>2</sup>	8	32 936		

Tabulka 5-16 Počet bytů a jejich ceny za m<sup>2</sup> dle materiálů, zdroj, zpracování: vlastní



## 5.14 Závěrečná analýza

Tato analýza by se dala nazvat i jako Čechy vs. Morava. Jedná se o porovnání dvou lokalit z Moravy, a to Olomouce a Zlína a dvou lokalit z Čech, zde se jedná o Liberec a Hradec Králové. V každém z měst byly byty roztrženy dle dispozice a u nich zjištěny ceny za  $m^2$  a počet nabídek. U každé dispozice byla vypočtena průměrná cena za  $m^2$  z obou lokalit každého území, tedy území Moravy a území Čech. Celková průměrná cena za  $m^2$  daných území byla zjištěna ze všech nalezených bytů, které danému území přísluší. Celá tato analýza je zobrazena v Tabulka 5-17 a jednotlivé dispozice jsou zobrazeny v Graf 5-17.

Jednopokojové byty tvoří dispozice 1+kk a 1+1. Byt dispozice 1+kk lze pořídit levněji na Moravě, kde průměrná cena za  $m^2$  činí 62 796,- Kč/ $m^2$ . V Čechách je cena o 2 794,- Kč/ $m^2$  vyšší a představuje tak 65 590,- Kč/ $m^2$ . Byty 1+1 byly analyzovány na Moravě pouze z cen ve městě Zlín, jelikož v Olomouci byly nalezeny pouze 3 nabídky. Tato lokalita tedy v dispozici 1+1 nepodléhá analýze. Ve Zlíně cena odpovídá 46 656,- Kč/ $m^2$ . Co se týče Čech, tady je cena stejně jako u dispozice 1+kk vyšší. Jedná se o cenu 49 297,- Kč/ $m^2$ .

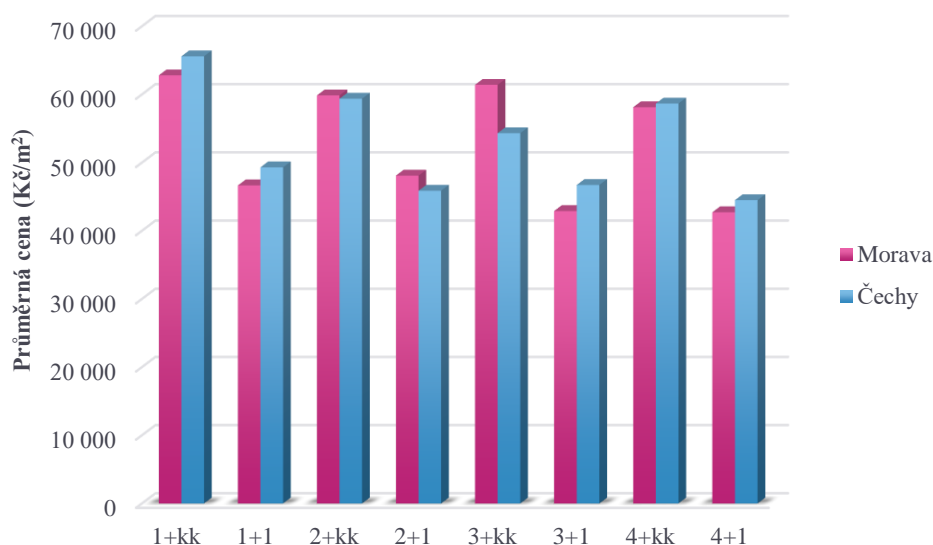
Dvoupokojové byty představují dispozice 2+kk a 2+1. Byt dispozice 2+kk lze sehnat jak na Moravě, tak v Čechách za skoro totožnou průměrnou cenu za  $m^2$ , která se pohybuje v průměru kolem 59 600,- Kč/ $m^2$ . Byt 2+1 vychází levněji v Čechách, kde průměrná cena představuje 45 873,- Kč/ $m^2$ . Zatímco na Moravě je cena o 2 215,- Kč/ $m^2$  vyšší a odpovídá tak 48 088,- Kč/ $m^2$ .

Třípokojové byty tvoří dispozice 3+kk a 3+1. U bytu dispozice 3+kk byl analyzován nejvyšší rozdíl průměrných cen za  $m^2$  v rámci řešených území. Nižší cena byla nalezena v Čechách a představuje 54 307,- Kč/ $m^2$ . Na Moravě je cena o 7 094,- Kč/ $m^2$  a dosahuje až do výše 61 401,- Kč/ $m^2$ . Byt 3+1 levněji koupíme na Moravě, kde cena činí 42 890,- Kč/ $m^2$ . O 3 822,- Kč/ $m^2$  výše odpovídá bytu 3+1 v Čechách. Jedná se tak o cenu 46 712,- Kč/ $m^2$ .

Čtyřpokojové byty představují dispozice 4+kk a 4+1. Byt 4+kk představuje v rámci řešených území poměrně vyrovnanou průměrnou cenu za  $m^2$ . V průměru se tak jedná o cenu pohybující se kolem 58 391,- Kč/ $m^2$ . Byt 4+1 byl analyzován na území Čech pouze ve městě Hradec Králové, jelikož městě Liberec byly nalezeny pouze 3 nabídky. Cena zde odpovídá 44 485,- Kč/ $m^2$  a jedná se o vyšší cenu ze zkoumaných území. Nižší cena byla tedy nalezena na Moravě a činí 42 718,- Kč/ $m^2$ .

Dispozice	MORAVA			
	Olomouc		Zlín	
	Počet nabídek (ks)	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Počet nabídek (ks)	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )
1+kk	32	58 438	23	67 154
	62 796			
1+1	3	neanalyzováno	9	46 656
	46 656			
2+kk	110	55 694	46	64 010
	59 852			
2+1	20	49 221	25	46 955
	48 088			
3+kk	56	61 467	31	61 335
	61 401			
3+1	22	42 942	36	42 838
	42 890			
4+kk	20	52 355	24	63 896
	58 125			
4+1	12	39 183	4	46 254
	42 718			
<b>Celkem</b>	<b>275</b>	<b>51 328</b>	<b>198</b>	<b>54 887</b>
<b>Statistika území</b>	<b>Celkový počet nabídek (ks)</b>	<b>473</b>	<b>Celková prům. cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>52 816</b>
Dispozice	ČECHY			
	Liberec		Hradec Králové	
	Počet nabídek (ks)	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Počet nabídek (ks)	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )
1+kk	24	69 861	13	61 320
	65 590			
1+1	8	43 354	4	55 240
	49 297			
2+kk	22	49 713	24	69 015
	59 364			
2+1	25	44 774	18	46 972
	45 873			
3+kk	40	54 584	20	54 031
	54 307			
3+1	41	42 973	21	50 451
	46 712			
4+kk	18	56 571	12	60 743
	58 657			
4+1	2	neanalyzováno	6	44 485
	44 485			
<b>Celkem</b>	<b>180</b>	<b>51 690</b>	<b>118</b>	<b>55 282</b>
<b>Statistika území</b>	<b>Celkový počet nabídek (ks)</b>	<b>298</b>	<b>Celková prům. cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>53 035</b>

Tabulka 5-17 Statistika lokalit roztržiděných dle území, zdroj, zpracování: vlastní



**Graf 5-17 Průměrné ceny bytů v Kč dle dispozice na území, zdroj, zpracování: vlastní**

Z celkového porovnání průměrných cen za m<sup>2</sup> řešených území, je patrné, že ceny se nějak extrémně neliší. Průměrná cena na Moravě má hodnotu 52 816,- Kč/m<sup>2</sup> a byla zjištěna z 473 nabídek bytů v Olomouci a Zlíně. Jedná se tak o nižší cenu v rámci zkoumaných území. V Čechách je cena jen o 219,- Kč/m<sup>2</sup> vyšší a odpovídá tak hodnotě 53 035,- Kč/m<sup>2</sup>. Tato průměrná cena byla zjištěna z 298 nabídek bytů v Liberci a Hradci Králové.

V Tabulce 5-17 je dále uvedeno porovnání jednotlivých lokalit, ze které je jednoznačné, ve kterém z měst lze byt pořídit nejlevněji a zároveň i nejdraž. Nejlevnější byt se nachází v Olomouci, kde hodnota činí 51 328,- Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena byla stanovena z 273 nabídek. Následuje město Liberec, kde cena odpovídá 51 690,- Kč/m<sup>2</sup> a byla zjištěna ze 180 nabídek. Z toho vyplývá, že tyto dvě města jsou průměrnou cenou za m<sup>2</sup> poměrně vyrovnané. To se ovšem nedá říct o dalších dvou lokalitách, kde se cena pohybuje kolem 55 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Konkrétně tedy ve městě Zlín se nachází průměrná cena 54 887,- Kč/m<sup>2</sup>, která byla stanovena ze 198 nabídek a nejvyšší průměrná cena byla analyzována ve městě Hradec Králové a činí 55 282,- Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena byla zjištěna ze 118 nabídek.

## 6 Závěr

Cílem bakalářské práce bylo analyzovat realitní trh ve čtyřech lokalitách. Jednalo se o město Olomouc, Zlín, Liberec, Hradec Králové a jejich blízké okolí. Lokality byly zvoleny převážně podle rozlohy, počtu obyvatel, ale také podle pracovních příležitostí. Záměrem bylo porovnat realitní trh na dvou území, a to území Moravy a Čech. Proto byla zvolena dvě města na území Moravy a dvě města na území Čech.

Byty byly sbírány v průběhu jednoho roku a bylo jich nalezeno 771, což je dostatečný počet dat pro potřeby této analýzy. V každé lokalitě počet převyšuje 100 bytů a děleny byly dle dispozic. Byly zkoumány parametry jako je materiál, rozloha, cena, stav, umístění, energetická třída a vybavenost.

Práce se skládá ze tří teoretických kapitol. V první kapitole byly vymezeny základní pojmy, pro lepší pochopení celé problematiky, které je potřeba znát pro zpracování celé analýzy. Jako první byly popsány technické pojmy, které se často vyskytují ve spojení s realitním trhem. V druhé části pak byla popsána cena a hodnota, a hlavně rozdíl mezi nimi.

Druhá kapitola byla věnována oceňování nemovitostí. Byly zde popsány základní druhy ocenění a také metody, kterými lze nemovitosti ocenit, zde se jedná o metodu výnosovou, nákladovou a porovnávací. V poslední kapitole teoretické části proběhlo seznámení s realitním trhem a jeho principy. Dále také se základními úkony, které na trhu probíhají a v neposlední řadě s účastníky realitního trhu.

Praktická část bakalářské práce obsahuje dvě kapitoly. První kapitola se zabývá studií vybraných lokalit. Zde byly popsány všechny lokality zvlášť, ale i obě řešená území a k nim přiřazené jednotlivé lokality. U každé této lokality a území bylo vymezeno, kde se nachází, jakou má rozlohu, počet obyvatel, průměrná hrubá mzda, nezaměstnanost, vysoké školy a další důležité informace.

Druhá kapitola praktické části obsahuje již samotnou analýzu. Nejdříve byly zkoumány počty nabídek v jednotlivých lokalitách, a to jak celkově, tak i dle dispozic a jejich vzájemné porovnání.

Dále byly byty rozděleny dle jednotlivých dispozic, kde byla zkoumána průměrná cena za  $m^2$  a počet nabídek v každé lokalitě. Následně pak byly vzájemně porovnány. Všechny nabídky a průměrné ceny za  $m^2$  potom byly shrnuty v následující kapitole a opět porovnány mezi sebou. V rámci databáze se analyzovaly byty i dle stavu a materiálu, proto byla analýza zaměřena i na tyto parametry.

Jako první byla provedena analýza dle stavu. Zde se jednalo o nové byty, byty v původním stavu, byty po rekonstrukci a byty po částečné rekonstrukci, které byly vzájemně porovnány. Z toho bylo zjištěno, že nejlevnější je byt po částečné rekonstrukci a nejdražší nový byt. Jako další se jednalo o analýzu zaměřenou na materiál, z jakého byl byt vystavěn, a to buď byt cihlový, panelový, skeletový, smíšený nebo dřevěný. Byty byly porovnány, čímž bylo zjištěno, že nejlevnější byt je dřevěného typu a nejdražší byt skeletového typu.

Závěrečnou analýzu tvoří porovnání dvou zkoumaných území, konkrétně tedy území Moravy a území Čech. V rámci analýzy byly zjištěny průměrné ceny za  $m^2$  a počty nabídek jednotlivých dispozic daných lokalit. Lokality byly roztrženy podle území, kterému přísluší a následně z nich v každé dispozici byly stanoveny průměrné ceny za  $m^2$  jednotlivého území. Potom se ze všech nabídek daných území stanovily průměrné celkové ceny za  $m^2$ , které zobrazily situaci v daném území. Jednoznačně tak lze říct, že levnější byt lze sehnat na území Moravy. Ovšem co se týče jednotlivých lokalit, nejlevnější byt lze pořídit v Olomouci.

## 7 Seznam použitých zdrojů

- [1] OLIVOVÁ, Květa, Bohumil KUBA a Marta VÁVROVÁ. *Byty a katastr nemovitostí*. 6. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2003, 486 s. ISBN 80-7201-399-8.
- [2] *Katastr nemovitostí, Zeměměřictví, Pozemkové úpravy a úřady: změny zákonů a vyhlášek*. Redakční uzávěrka 4.1.2016. Ostrava: Sagit, 2016, 271 s. ÚZ : úplné znění, číslo 1114. ISBN 978-80-7488-145-9.
- [3] HÜTTER, David. *Základy oceňování nemovitostí: studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia*. Brno: Institut Franka Dysona - realitní vysoká škola, 2008, 89 s. ISBN 978-80-254-2664-7.
- [4] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2004, 743 s. ISBN 80-7201-441-2.
- [5] TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí: v otázkách a odpovědích*. 2., rozšířené a aktualizované vydání. Praha: Aspi, 2005, 186 s. ISBN 80-7357-117-X.
- [6] TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. *Management staveb*. Praha: FinEco, 2013, 225 s. ISBN 978-80-86590-12-7.
- [7] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA a kolektiv. *Rádce majitele nemovitostí*. Praha: Linde, 1998. ISBN 80-7201-084-8.
- [8] Metodické vysvětlivky – definice vybraných ukazatelů bytové výstavby | ČSÚ v Brně. *Český statistický úřad* | ČSÚ [online] [cit. 2020-11-14]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xb/metodicke\\_vysvetlivky\\_definice\\_vybranych\\_ukazatelu\\_bytove\\_vystavby](https://www.czso.cz/csu/xb/metodicke_vysvetlivky_definice_vybranych_ukazatelu_bytove_vystavby)
- [9] ČUŘÍK Václav. Definice pojmu rodinný dům | KOVA Reality. *Realitní kancelář Praha | Prodej a pronájem nemovitostí* | KOVA Reality [online] [cit. 2020-11-14]. Dostupné z: <https://www.kova.cz/slovník-pojmu/rodinny-dum/>
- [10] ČUŘÍK Václav. Definice pojmu bytový dům | KOVA Reality. *Realitní kancelář Praha | Prodej a pronájem nemovitostí* | KOVA Reality [online] [cit. 2020-11-14]. Dostupné z: <https://www.kova.cz/slovník-pojmu/bytovy-dum/>

- [11] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [12] ŽEMLIČKA Ondřej. Definice pojmu byt | KOVA Reality. *Realitní kancelář Praha | Prodej a pronájem nemovitostí | KOVA Reality* [online] [cit. 2020-11-24]. Dostupné z: <https://www.kova.cz/slovník-pojmu/byt/>
- [13] 1+1 vs 1+kk vs garsoniera| Znáte všechny rozdíly? | MAXXUS. *Realitní kancelář Praha | MAXXUS REALITY | BYTY PRAHA | DOMY PRAHA* [online]. Copyright © 2020 MAXXUS REALITY [cit. 2020-11-24]. Dostupné z: <https://www.maxxus.cz/rozdil-mezi-1-1-1-kk-a-garsonkou-aneb-jak-se-vyznat-v-dispozicích>
- [14] Počet obytných místností bytu | ČSÚ. *Český statistický úřad | ČSÚ* [online] [cit. 2020-11-17]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/rso/pocet\\_obytnych\\_mistnosti\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/rso/pocet_obytnych_mistnosti_bytu)
- [15] HAVIČ Jan. Definice ploch užitná, podlahová, obytná a užitková | Realitní makléři Liberec – Jan a Miroslav Havič. *Realitní makléři Liberec – Jan a Miroslav Havič* [online] [cit. 2020-11-17]. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/definice-ploch-uzitna-podlahova-obytna-uzitkova>
- [16] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996, 173 s. ISBN 80-902109-0-2.
- [17] *Veřejná správa: Oceňování majetku obcí a měst. Jeden majetek - různé ceny ve znaleckém posudku*. 2015. Praha: MVČR, 2015.
- [18] Nabídková nebo tržní cena? | Realitní kancelář RE/MAX. *Váš partner na trhu s nemovitostmi | Realitní kanceláře RE/MAX* [online]. Copyright © RE [cit. 2021-01-15]. Dostupné z: <https://www.remax-czech.cz/blog/nabidkova-nebo-trzni-cena>
- [19] SLAVATA David, *Oceňování majetku, skriptum k předmětu oceňování majetku*, el. vydání, VŠB-TU Ostrava, Ekonomická fakulta, 2005 [cit. 2021-01-22]. Dostupné z: <https://www.trznicený.cz/att/OCMA.pdf>
- [20] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013, 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

- [21] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí výnosovým způsobem. | *Stavební klub* [online]. Praha: Verlag Dashöfer, 2009 [cit. 2021-01-21]. Dostupné z: [https://www.stavebniklub.cz/33/ocenovani-nemovitosti-vynosovym-zpusobem-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox\\_Z6P9I5JGOuJZOAjUoCP6lWE/](https://www.stavebniklub.cz/33/ocenovani-nemovitosti-vynosovym-zpusobem-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z6P9I5JGOuJZOAjUoCP6lWE/)
- [22] ORT, Petr. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019, 168 s. ISBN 978-80-7502-364-3.
- [23] Obchod. *Wikipedie: Otevřená encyklopedie* [online]. c2019 [citováno 27. 01. 2021]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Obchod&oldid=17708655>
- [24] Kupní smlouva. *Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Kupní smlouva* [online]. c2020 [citováno 27. 01. 2021]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Kupn%C3%AD\\_smlouva&oldid=19193972](https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Kupn%C3%AD_smlouva&oldid=19193972)
- [25] Nájem a pacht, zejména nemovitostí: Nájem. *BusinessInfo.cz: Oficiální portál pro podnikání a export* [online]. Praha: CzechTrade, 2001 [cit. 2021-03-18]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/najem-a-pacht-zejmena-nemovitosti-ppbi/#najem>
- [26] BULTAS, Pavel. *Realitní trh v České republice – analýza a odhad vývoje*. Praha, 2018. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze. Vedoucí práce Ing. Jan Pokorný.
- [27] Co je to Prodávající | Realitní slovník | Banky.cz. *Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty* | *Banky.cz* [online]. Copyright © 2021 Top [cit. 2021-01-23]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/realitni-slovník/prodavajici/>
- [28] Slovník VÚGTK. VÚGTK, v.v.i. [online]. Copyright © 2005 [cit. 2021-01-21]. Dostupné z: [https://www.vugtk.cz/slovník/termin.php?jazykova\\_verze=cz&tid=3787&l=uzivatel-nemovitosti](https://www.vugtk.cz/slovník/termin.php?jazykova_verze=cz&tid=3787&l=uzivatel-nemovitosti)
- [29] Co je to Developer | Realitní slovník | Banky.cz. *Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty* | *Banky.cz* [online]. Copyright © 2021 Top [cit. 2021-01-23]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/realitni-slovník/developer/>
- [30] Co je to Realitní kancelář | Realitní slovník | Banky.cz. *Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty* | *Banky.cz* [online]. Copyright © 2021 Top [cit. 2021-01-23]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/realitni-slovník/realitni-kancelar/>
- [31] Co je to Realitní makléř | Realitní slovník | Banky.cz. *Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty* | *Banky.cz* [online]. Copyright © 2021 Top [cit. 2021-01-23]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/realitni-slovník/realitni-makler/>



- [32] ŠNEJDR, J. | Kdo je soudní znalec? | *Posudek praha* [online]. Praha | Copyright © J. Šnejdr 1998-2021 [cit. 2021-01-23]. Dostupné z: <https://posudekpraha.cz/soudni-znalec/soudni-znalci-v-tymu-www-posudekpraha-cz/>
- [33] Odhad nemovitosti – vše, co jste kdy chtěli vědět. *Odhad nemovitosti, znalecký posudek, ocenění a odhad zdarma* [online]. Copyright © 2008 [cit. 2021-01-24]. Dostupné z: <https://www.odhadonline.cz/clanky/odhad-nemovitosti-proc-kdy-kde-jak-kdo-art136/>
- [34] Finanční instituce (Financial Institutions). In: ManagementMania.com [online]. Wilmington (DE) 2011-2021, 12.05.2016 [cit. 24.01.2021]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/financni-institute>
- [35] KOŠŇAR, Jan. Podnájem - specifika podnájmu - zhodnocení bytu v podnájmu. *JELÍNEK & Partneři: Advokátní kancelář* [online]. Pardubice: AK Jelínek & Partneři, 2019, 16.10.2015 [cit. 2021-03-18]. Dostupné z: <https://www.advokatijelinek.cz/post/podn%C3%A1jem-specifika-podn%C3%A1jmu-zhodnocen%C3%AD-podn%C3%A1jemn%C3%ADho-bytu>
- [36] Morava. *Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Morava* [online]. c2021 [citováno 27. 01. 2021]. Dostupný z: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Morava&oldid=19397332>
- [37] Fakta o Moravě. *Naše Morava* [online]. Brno: Naše Morava, 2009 [cit. 2021-01-25]. Dostupné z: <http://www.nasamorava.eu/fakta-o-morave.html>
- [38] Historie a současnost Zlína. *Zlín: Oficiální stránky statutárního města Zlína* [online]. Zlín: Magistrát města Zlína, 2021 [cit. 2021-03-18]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/historie-a-soucasnost-zlina-cl-5.html>
- [39] Jsem turista: Zlín. *Zlín: Oficiální stránky statutárního města Zlína* [online]. Zlín: Magistrát města Zlína, 2021 [cit. 2021-03-18]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/jsem-turista-cl-4.html>
- [40] O městě. *Statutární město Olomouc: oficiální informační portál* [online]. Olomouc: BastArt, 2012 [cit. 2021-03-18]. Dostupné z: <https://www.olomouc.eu/o-meste>
- [41] Fakta a zajímavosti: Geografie. *Olomouc: tourism.olomouc.eu* [online]. Olomouc: ESMEDIA, 2002 [cit. 2021-03-18]. Dostupné z: <https://tourism.olomouc.eu/basic-information/facts-and-attractions/geography/cs>
- [42] O Olomouckém kraji. *Olomoucký kraj* [online]. Olomouc: Krajský úřad Olomouckého kraje, [cca 2017] [cit. 2021-03-18]. Dostupné z: <https://www.olkraj.cz/o-olomouckem-kraji-cl-1362.html>

- [43] Čechy. *Wikipedie: Otevřená encyklopedie* [online]. c2020 [citováno 4. 02. 2021]. Dostupný z: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=%C4%8Cechy&oldid=19162687>
- [44] Liberec. *Wikipedie: Otevřená encyklopedie* [online]. c2021 [citováno 10. 02. 2021]. Dostupný z: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Liberec&oldid=19457460>
- [45] Geografické údaje. *Liberec: Oficiální stránky statutárního města Liberec* [online]. Liberec: Magistrát města Liberec, 2019 [cit. 2021-03-18]. Dostupné z: <https://www.liberec.cz/cz/mesto-samosprava/profil-statut-mesta/geograficke-udaje/>
- [46] Charakteristika kraje. *Český statistický úřad: Krajská správa ČSÚ v Liberci* [online]. Liberec: ČSÚ, aktualizace 2021 [cit. 2021-03-18]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xl/charakteristika\\_kraje](https://www.czso.cz/csu/xl/charakteristika_kraje)
- [47] Hradec Králové. *Wikipedie: Otevřená encyklopedie* [online]. c2021 [citováno 10. 02. 2021]. Dostupný z: [https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Hradec\\_Kr%C3%A1lov%C3%A9&oldid=19467518](https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Hradec_Kr%C3%A1lov%C3%A9&oldid=19467518)
- [48] Charakteristika kraje. *Český statistický úřad: Krajská správa ČSÚ v Hradci Králové* [online]. Hradec Králové: ČSÚ, aktualizace 2020 [cit. 2021-03-18]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xh/strucna\\_charakteristika\\_kraje](https://www.czso.cz/csu/xh/strucna_charakteristika_kraje)
- [49] Průměrná mzda ve Zlínském kraji ve 3. čtvrtletí 2020. *Český statistický úřad: Krajská správa ČSÚ ve Zlíně* [online]. Zlín: Krajská správa ČSÚ, aktualizace 2020 [cit. 2021-04-12]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xz/prumerna-mzda-ve-zlinskem-kraji-ve-3-ctvrtleti-2020>
- [50] Nezaměstnanost v obcích vybraného SO ORP. *Český statistický úřad: Veřejná databáze* [online]. Praha: ČSÚ - Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí, Úřad práce České republiky, aktualizace 2021 [cit. 2021-04-12]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ZAMD004&z=T&f=TABULKA&filtr=G~F\\_M~F\\_Z~F\\_R~F\\_P~\\_S~\\_U~501\\_null\\_&katalog=30853&&pvokc=65&pvoch=7213&&c=v3~2\\_RP2021MP02DPPDM&str=v135#fx=0](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ZAMD004&z=T&f=TABULKA&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~_S~_U~501_null_&katalog=30853&&pvokc=65&pvoch=7213&&c=v3~2_RP2021MP02DPPDM&str=v135#fx=0)

[51] Nezaměstnanost v obcích vybraného SO ORP. *Český statistický úřad: Veřejná databáze* [online]. Praha: ČSÚ - Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí, Úřad práce České republiky, aktualizace 2021 [cit. 2021-04-12]. Dostupné z:

<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&ds=ds138&pvo=ZAMD004&pvoch=7107&pvokc=65&filtr=G%7EF M%7EF Z%7EF R%7EF P%7E S%7E U%7E501 null &katalog=30853&o=true&c=v3%7E2 RP2021MP02DPPDM&str=v135#w=>

[52] Nezaměstnanost v obcích vybraného SO ORP. *Český statistický úřad: Veřejná databáze* [online]. Praha: ČSÚ - Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí, Úřad práce České republiky, aktualizace 2021 [cit. 2021-04-12]. Dostupné z:

<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ZAMD004&z=T&f=TABULKA&filtr=G~F M~F Z~F R~F P~ S~ U~501 null &katalog=30853&&pvokc=65&pvoch=5105&&c=v3~2 RP2021MP02DPPDM&str=v135>

[53] Nezaměstnanost v obcích vybraného SO ORP. *Český statistický úřad: Veřejná databáze* [online]. Praha: ČSÚ - Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí, Úřad práce České republiky, aktualizace 2021 [cit. 2021-04-12]. Dostupné z:

<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ZAMD004&z=T&f=TABULKA&filtr=G~F M~F Z~F R~F P~ S~ U~501 null &katalog=30853&&pvokc=65&pvoch=5205&&c=v3~2 RP2021MP02DPPDM&str=v135>

[54] Zlín, katastrální území 635561 - katastr nemovitostí: Přehledová katastrální mapa katastrálního území. *KURZY.CZ* [online]. Praha: AliaWeb, 2000 [cit. 2021-04-12]. Dostupné z: <https://regiony.kurzy.cz/katastr/ku/635561/>

[55] Zlín, katastrální území 635561 - katastr nemovitostí: Podrobná katastrální mapa pozemků a čísla parcel. *KURZY.CZ* [online]. Praha: AliaWeb, 2000 [cit. 2021-04-12]. Dostupné z: <https://regiony.kurzy.cz/katastr/ku/635561/>

- [56] Dvojdomek. *Zlínský architektonický manuál* [online]. Zlín: aArchitektura spolek, 2019 [cit. 2021-04-12]. Dostupné z: <https://zam.zlin.eu/objekt/23-dvojdomek>
- [57] Dvojdomek 82: Rodinný dvojdomek 4+kk a 4+kk | Provedení: nízkoenergetický nebo pasivní dům. *PASIVTECH: Nízkoenergetické a pasivní domy* [online]. Plzeň: © PasivTech, [2011] [cit. 2021-04-12]. Dostupné z: [http://www.pasivtech.cz/domky/dvojdomek\\_82.html](http://www.pasivtech.cz/domky/dvojdomek_82.html)
- [58] Dům s mansardovou střechou. *Zlínský architektonický manuál* [online]. Zlín: aArchitektura spolek, 2019 [cit. 2021-04-12]. Dostupné z: <https://zam.zlin.eu/objekt/21-dum-s-mansardovou-strechou>
- [59] Čtvrtdomky s neomítanou fasádou. *Zlínský architektonický manuál* [online]. Zlín: aArchitektura spolek, 2019 [cit. 2021-04-12]. Dostupné z: <https://zam.zlin.eu/objekt/26-ctvrtdomky-s-neomitanou-fasadou>
- [60] Kdy potřebujete odhad nemovitosti? *Dream House Reality* [online]. Praha: Softreal, © 2021 [cit. 2021-04-12]. Dostupné z: <https://www.dreamhoureality.cz/novinky/46>
- [61] Místní části a komise. *Zlín: Oficiální stránky statutárního města Zlína* [online]. Zlín: Magistrát města Zlína, © 2021 [cit. 2021-04-12]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/mistni-casti-a-komise-cl-736.html>
- [62] Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Zlín [online]. c2021 [citováno 12. 04. 2021]. Dostupný z: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Zl%C3%ADn&oldid=19704947>
- [63] Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Zlínský kraj [online]. c2021 [citováno 12. 04. 2021]. Dostupný z: [https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Zl%C3%ADnsk%C3%BD\\_kraj&oldid=19310471](https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Zl%C3%ADnsk%C3%BD_kraj&oldid=19310471)
- [64] Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Olomouc [online]. c2021 [citováno 12. 04. 2021]. Dostupný z: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Olomouc&oldid=19705051>
- [65] Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Olomoucký kraj [online]. c2021 [citováno 12. 04. 2021]. Dostupný z: [https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Olomouck%C3%BD\\_kraj&oldid=19646788](https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Olomouck%C3%BD_kraj&oldid=19646788)

[66] Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Liberecký kraj [online]. c2021 [citováno 12. 04. 2021]. Dostupný z:

[https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Libereck%C3%BD\\_kraj&oldid=19705081](https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Libereck%C3%BD_kraj&oldid=19705081)

[67] Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Královéhradecký kraj [online]. c2021 [citováno 12. 04. 2021]. Dostupný z:

[https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Kr%C3%A1lov%C3%A9hradeck%C3%BD\\_kraj&oldid=19660647](https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Kr%C3%A1lov%C3%A9hradeck%C3%BD_kraj&oldid=19660647)

## 8 Seznam zkratek

apod. – a podobně

ha – hektar

Kč – Koruna česká

KK – kuchyňský kout

km<sup>2</sup> – kilometr čtverečný

ks – kus

m – metr

m<sup>2</sup> – metr čtvereční

m<sup>3</sup> – metr krychlový

např. – například

t – tuna

tj. – to je

Tzn. – to znamená

## 9 Seznam obrázků

Obrázek 1-1 Mapa katastrálního území, zdroj, zpracování: [54] .....	3
Obrázek 1-2 Katastrální mapa, zdroj, zpracování: [55] .....	3
Obrázek 1-3 Bařův dvojdoměk, zdroj, zpracování: [56].....	7
Obrázek 1-4 Půdorys rodinného dvojdomku, zdroj, zpracování: [57] .....	7
Obrázek 1-6 Bařův čtyřdomek, zdroj, zpracování: [59] .....	8
Obrázek 1-5 Bařův čtyřdomek s mansardovou střechou, zdroj, zpracování:[58].....	8
Obrázek 1-7 Podlahová plocha, zdroj, zpracování: [15] .....	10
Obrázek 1-8 Obytná plocha, zdroj, zpracování: [15] .....	10
Obrázek 1-9 Užitná plocha, zdroj, zpracování: [15].....	11
Obrázek 2-1 Oceňování nemovitostí, zdroj, zpracování: [60] .....	16
Obrázek 4-2 Morava a moravské enklávy ve Slezsku, zdroj, zpracování: [36] .....	26
Obrázek 4-1 Moravský znak, zdroj, zpracování: [36].....	26
Obrázek 4-3 Místní části Zlína, zdroj, zpracování: [61] .....	27
Obrázek 4-4 Zlínský znak, zdroj, zpracování: [62] .....	28
Obrázek 4-5 Zlínský kraj, zdroj, zpracování: [63] .....	28
Obrázek 4-6 Olomoucký znak, zdroj, zpracování: [64] .....	28
Obrázek 4-7 Olomoucký kraj, zdroj, zpracování: [65].....	28
Obrázek 4-8 Městské části Olomouce, zdroj, zpracování: [64] .....	29
Obrázek 4-10 Území Čech, zdroj, zpracování: [43].....	29
Obrázek 4-9 Znak Čech, zdroj, zpracování: [43] .....	29

Obrázek 4-11 Znak Liberce, zdroj, zpracování: [44] .....	30
Obrázek 4-12 Liberecký kraj, zdroj, zpracování: [66] .....	30
Obrázek 4-13 Katastrální území Liberce, zdroj, zpracování: [44] .....	30
Obrázek 4-14 Znak Hradec Králové, zdroj, zpracování: [47] .....	31
Obrázek 4-15 Královehradecký kraj, zdroj, zpracování: [67] .....	31
Obrázek 4-16 Katastrální území Hradce Králové, zdroj, zpracování: [47] .....	32



## 10 Seznam tabulek

Tabulka 2-1 Metody pro oceňování nemovitostí, zdroj: [20], zdroj, zpracování: vlastní .	17
Tabulka 4-1 Porovnání měst, zdroj: [39], [41], [45], [46], zdroj, zpracování: vlastní .....	32
Tabulka 5-1 Počet nabídek a jeho procentuální zastoupení, zdroj, zpracování: vlastní ....	34
Tabulka 5-2 Počet nabídek a jeho procentuální zastoupení, zdroj, zpracování: vlastní ....	35
Tabulka 5-3 Počet nabídek a jeho procentuální zastoupení, zdroj, zpracování: vlastní ....	36
Tabulka 5-4 Počet nabídek a jeho procentuální zastoupení, zdroj, zpracování: vlastní ....	37
Tabulka 5-5 Přehled ceny za m <sup>2</sup> a počet bytů 1+kk, zdroj, zpracování: vlastní .....	39
Tabulka 5-6 Přehled ceny za m <sup>2</sup> a počet bytů 1+1, zdroj, zpracování: vlastní .....	40
Tabulka 5-7 Přehled ceny za m <sup>2</sup> a počet bytů 2+kk, zdroj, zpracování: vlastní .....	41
Tabulka 5-8 Přehled ceny za m <sup>2</sup> a počet bytů 2+1, zdroj, zpracování: vlastní .....	42
Tabulka 5-9 Přehled ceny za m <sup>2</sup> a počet bytů 3+kk, zdroj, zpracování: vlastní .....	43
Tabulka 5-10 Přehled ceny za m <sup>2</sup> a počet bytů 3+1, zdroj, zpracování: vlastní .....	44
Tabulka 5-11 Přehled ceny za m <sup>2</sup> a počet bytů 4+kk, zdroj, zpracování: vlastní .....	45
Tabulka 5-12 Přehled ceny za m <sup>2</sup> a počet bytů typu 4+1, zdroj, zpracování: vlastní .....	46
Tabulka 5-13 Počet nabídek bytů dle dispozice, zdroj, zpracování: vlastní .....	47
Tabulka 5-14 Průměrné ceny v Kč za m <sup>2</sup> dle dispozice, zdroj, zpracování: vlastní .....	48
Tabulka 5-15 Počet bytů a jejich ceny za m <sup>2</sup> dle stavu, zdroj, zpracování: vlastní .....	50
Tabulka 5-16 Počet bytů a jejich ceny za m <sup>2</sup> dle materiálů, zdroj, zpracování: vlastní ....	52
Tabulka 5-17 Statistika lokalit roztríděných dle území, zdroj, zpracování: vlastní .....	54

## 11 Seznam grafů

Graf 5-1 Počet nabídek bytů ve městech, zdroj, zpracování: vlastní .....	33
Graf 5-2 Procentuální zastoupení nabídek, zdroj, zpracování: vlastní .....	34
Graf 5-3 Procentuální zastoupení nabídek, zdroj, zpracování: vlastní .....	35
Graf 5-4 Procentuální zastoupení nabídek, zdroj, zpracování: vlastní .....	36
Graf 5-5 Procentuální zastoupení nabídek, zdroj, zpracování: vlastní .....	37
Graf 5-6 Průměrná cena v Kč v lokalitách za m <sup>2</sup> , zdroj, zpracování: vlastní .....	38
Graf 5-7 Průměrná cena v Kč za m <sup>2</sup> ve městech bytů 1+kk, zdroj, zpracování: vlastní ...	39
Graf 5-8 Průměrná cena v Kč za m <sup>2</sup> ve městech bytů 1+1, zdroj, zpracování: vlastní .....	40
Graf 5-9 Průměrná cena v Kč za m <sup>2</sup> ve městech bytů 2+kk, zdroj, zpracování: vlastní ...	41
Graf 5-10 Průměrná cena v Kč za m <sup>2</sup> ve městech bytů 2+1, zdroj, zpracování: vlastní ...	42
Graf 5-11 Průměrná cena v Kč za m <sup>2</sup> ve městech bytů 3+kk, zdroj, zpracování: vlastní .	43
Graf 5-12 Průměrná cena v Kč za m <sup>2</sup> ve městech bytů 3+1, zdroj, zpracování: vlastní ...	44
Graf 5-13 Průměrná cena v Kč za m <sup>2</sup> ve městech bytů 4+kk, zdroj, zpracování: vlastní .	45
Graf 5-14 Průměrná cena v Kč za m <sup>2</sup> ve městech bytů 4+1, zdroj, zpracování: vlastní ...	46
Graf 5-15 Celkový počet nabídek bytů dle dispozice, zdroj, zpracování: vlastní .....	47
Graf 5-16 Průměrné ceny v Kč za m <sup>2</sup> bytů dle dispozice, zdroj, zpracování: vlastní .....	48
Graf 5-17 Průměrné ceny bytů v Kč dle dispozice na území, zdroj, zpracování: vlastní .	55

## **12 Seznam příloh**

Příloha 1	Databáze bytů Zlín
Příloha 2	Databáze bytů Olomouc
Příloha 3	Databáze bytů Liberec
Příloha 4	Databáze bytů Hradec Králové